



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de Solana de los Barros.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SOLANA DE LOS BARROS

#### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

#### TÍTULO I: GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

##### Artículo 1.- Contenido.

1.- Conforme a los establecido en el art. 97.4 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Urbanísticas contienen las líneas mínimas que regulan las condiciones de Planeamiento, Urbanización y edificación en el municipio de Solana de los Barros, provincia de Badajoz, siguiendo para su desarrollo las premisas establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas establecido para la realización del presente encargo, y adaptándose a los textos legislativos siguientes: TRLS92, LRAUCE y LS98.

##### 2.- Contenido Documental:

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del conjunto de documentos que componen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Solana de los Barros y que son los que a continuación se relacionan:

- 1.- Memoria Informativa.
- 2.- Memoria Justificativa.
- 3.- Planos de Información.
- 4.- Planos de Ordenación.
- 5.- Normas Urbanísticas Reguladoras y Catálogo.
- 6.- Estudio de Evaluación de Impacto Medioambiental.

##### Artículo 2.- Objeto.

La presente Revisión de las NN.SS. de Solana de los Barros constituye, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del Territorio Municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías de suelo, y la regularización directa o indirecta de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación territorial municipal.

##### Artículo 3.- Marco Legal.

1.- Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras se ajustan a las determinaciones establecidas en su definición legal recogida en el Título III, Capítulo I artículo 75 del vigente Real Decreto Ley

1/1992, de 26 de junio, que aprueba la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLS92), rehabilitada mayoritariamente en su vigencia autonómica de la Comunidad Autónoma de Extremadura a tenor de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, (LRAUCE). Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal desde el momento de su Aprobación Definitiva.

2.- Los preceptos establecidos que deben cumplir las Normas Subsidiarias de Planeamiento se encuentran recogidos en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2159/1878, de 23 de junio, en su artículo número 91.

#### Artículo 4.- Ámbito de Aplicación.

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de los terrenos incluidos en la de marcación del término municipal de Solana de los Barros (Badajoz).

#### Artículo 5.- Vigencia, Revisión y Modificación de las presentes Normas.

1.- Las determinaciones que se contienen en la Revisión de estas NN.SS. entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su obligada Revisión, conforme al Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la LRAUCE, y en el caso de concurrir las circunstancias que a continuación se expresan.

2.- Se procederá a la Revisión (art. 126 TRLS92 y 160.4 RP) cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- a.- Cambios generales en la red viaria.
- b.- Cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales.
- c.- Paso de Suelo Urbano a Urbanizable o no Urbanizable (o viceversa).
- d.- Alteración global del sistema de espacios verdes.
- e.- Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que entre en contradicción normativa con las presentes Normas.

3.- Se procederá a su Modificación (art. 128 TRLS92) cuando se esté en algunos de los siguientes supuestos:

- a.- Cambios de detalle en alineaciones.
- b.- Cambios en el tamaño o límite del equipamiento general.

c.- Cambio de ubicación de equipamientos locales.

d.- Rectificaciones aisladas en límites de Suelo Urbano o Apto para ser Urbanizado.

e.- Incremento del volumen edificable de una zona, que requerirá la previsión de mayores espacios libres que requiera el aumento de volumen de la densidad de población.

f.- Cambios de uso e intensidad.

g.- Utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos.

h.- Cambios de ordenanzas de edificación.

4.- Concepto de Modificación Sustancial, de acuerdo con el artículo 1.1 del Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la LRAUCE: "La alteración de las determinaciones de los instrumentos de Planeamiento urbanístico que no conlleve la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, se considerará como modificación de los mismos, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General".

5.- La tramitación de las alteraciones de planeamiento queda regulada por el Decreto 112/1997, de 9 de septiembre, sobre procedimiento de aprobación de figuras de Planeamiento Urbanístico General en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### Artículo 6.- Interpretación de la documentación e Información Urbanística.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Solana de los Barros, con las limitaciones que la legislación vigente establece, la interpretación de la presente Normativa.

La publicidad del contenido de las presentes Normas y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, se referirá a la totalidad de los documentos que la integran.

La información urbanística que corresponda a dicha publicidad se podrá llevar a efecto mediante consultas verbales, o por escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, mediante instancia de solicitud del interesado, con identificación de la finca, polígono o sector, acompañada de plano de localización a escala máxima 1:1.000, y datos registrales. La información municipal señalará el tipo o categoría del suelo que corresponda, así como los usos e intensidades atribuidos en las presentes Normas.

A tales efectos el Ayuntamiento podrá crear, en la correspondiente ordenanza, el documento denominado "Cédula Urbanística", acreditativo

de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal, en la que se referirán los siguientes contenidos:

- a.- Situación de la finca, en expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b.- Grado de cumplimiento de las condiciones de solar y descripción de las obras a realizar para alcanzar esa característica.
- c.- Norma Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación de la misma.
- d.- Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.
- e.- Unidad de Ejecución, Polígono o Sector de que se trate.
- f.- Uso e Intensidad que tenga atribuido en la Norma, con expresión de los parámetros específicos de edificación.

#### Artículo 7.- Prelación Normativa y Normas de Interpretación.

1.- Dentro del municipio de Solana de los Barros y a los efectos prevenidos en estas Normas, serán de aplicación, en el orden de prelación que a continuación se expresa, las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:

- a.- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- b.- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio), aprobado como precepto de Ley autonómica por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- c.- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo: de Planeamiento, de Gestión Urbanística, de Disciplina urbanística, de reparcelaciones; con las variaciones, que en aplicación de la Disposición Final Única del TRLS92, establece el R.D. 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencia de los distintos Reglamentos mencionados, publicado en el B.O.E. con fecha de 18 de marzo de 1993.
- d.- Legislación específica incidente en la materia objeto de estas Normas.
- e.- Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Solana de los Barros.
- f.- Normas Subsidiarias de Planeamiento con ámbito en la provincia de Badajoz.

2.- Cuando se produjese discordancia o imprecisión entre los distintos documentos que integran estas Normas Subsidiarias, se

tendrán en cuenta los siguientes criterios básicos de Prelación Normativa:

- Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa en modo supletorio y subordinado a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Proyecto, opera para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones de éstos en caso de que éstas fueran insuficientes o contradictorias.
- Planos de Proyecto: Por tratarse de Planos de Ordenación sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la más amplia, predominará sobre las demás, dominando así, la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000 y ésta a su vez sobre la 1/10.000. De igual modo son predominantes los Planos de Proyecto sobre los de Información.
- Catálogo: Por tratarse de un documento autónomo prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento salvo las propias Normas Urbanísticas.
- Normas Urbanísticas Regulatorias: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Solana de los Barros. Predominan sobre todos los restantes documentos de las Normas Subsidiarias, para cuanto en ella se regula.
- Memoria Informativa y Planos de Información: Tienen mero carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 8.- Competencia.

Compete al Excmo. Ayuntamiento de Solana de los Barros, dentro de las limitaciones establecidas en la legislación vigente, tanto la interpretación y el desarrollo de la presente normativa, como, velar por el exacto cumplimiento de su contenido. En su defecto, dichas facultades serán ejercidas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (C.U.O.T.E.X.).

En el desarrollo de las Normas y en virtud del derecho de subsidiariedad, puede tener cabida la iniciativa privada, mediante la redacción de Planes Parciales y Estudios de Detalle, los cuales seguirán las directrices que se establecen en las presentes Normas, siendo de competencia municipal su aprobación inicial, habiendo de recibir para ser ejecutivas, la aprobación definitiva del organismo competente.

## CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 9.- Clasificación de Suelo.

De acuerdo con lo establecido en el art. 91.b del Reglamento de Planeamiento se clasifica el territorio del término municipal de Solana de los Barros en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

### Artículo 10.- Suelo Urbano. Definición y delimitación.

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente plano de estas Normas, y que reúne las siguientes características:

1.- El Suelo Urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

a.- Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el Planeamiento para los mismos, o que, de acuerdo con los mecanismos previstos por esta Normativa lleguen a disponer del nivel infraestructural necesario.

b.- Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.

c.- Otros terrenos de propiedad pública que en razón a su posición respecto a las zonas consolidadas pudieran ser de interés especial para la ubicación a plazo indeterminado de servicios, equipamientos o viviendas sociales.

2.- Se reconoce como Suelo urbano el contenido expresamente dentro del (o los) recinto (s) grafiados como tal en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias. Únicamente los planos a escala 1/2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del Suelo Urbano; careciendo de valor legal la referenciación de Suelo Urbano a escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

3.- Se distinguen dos categorías de Suelo Urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:

a.- Continuo urbano consolidado, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas Subsidiarias, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.

b.- Zonas a redefinir mediante unidades de ejecución (UE), que se definen como aquellas áreas de intervención en las que por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a la transformación del suelo o de las edificaciones existentes, o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la obtención de licencia. Puede ser de los siguientes tipos: Reparcelación, Estudio de Detalle, Urbanización. Dichas áreas son delimitadas y definidas gráficamente en los planos correspondientes de la Ordenación del Suelo Urbano.

### Artículo 11.- Suelo Apto para Urbanizar. Definición y delimitación.

Comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las NN.SS. podrán ser ocupadas por la edificación, delimitado en los planos de Ordenación de estas NN.SS. e identificado con las siglas SAU.

### Artículo 12.- Suelo No Urbanizable. Definición y delimitación.

Constituirán el Suelo No Urbanizable (SNU) los restantes terrenos del término municipal no incluidos en las delimitaciones de las clasificaciones anteriores.

El Suelo No Urbanizable se divide en áreas normativas, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen según sus propias condiciones.

Las diversas áreas que se distinguen se delimitan atendiendo a los distintos parámetros que las diferencian (aprovechamientos, objetivos, características físicas, etc). La delimitación de éstas se realiza con apoyo de elementos físicos estructurantes (geográficos, topográficos, etc.).

La protección debida a las diversas áreas en que se divide en SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del Suelo Rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal.

Asimismo en ciertas áreas de SNU se prevé la posibilidad de desarrollar áreas de recreo de iniciativa pública y/o privada, que deberán desarrollarse mediante Planes Especiales.

## TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: SUELO URBANO

#### Sección 1ª: Planeamiento en Suelo Urbano.

#### Artículo 13.- Requisitos para el desarrollo del Suelo Urbano.

De acuerdo con lo Previsto en el Capítulo III de la LS, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de

que la aptitud para edificar la da el Planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario, así como los deberes para la adquisición gradual de facultades, (art. 23 L.S.), en consecuencia:

1.- En la categoría continuo urbano consolidado, la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencia, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.

2.- En las zonas a redefinir mediante Unidades de ejecución (UE) la actuación de los propietarios viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de ellos en estas Normas Subsidiarias.

#### Artículo 14.- Planeamiento de Desarrollo.

El Suelo Urbano se desarrollará mediante las siguientes figuras de Planeamiento Urbano:

- Planes Especiales PE
- Normas Complementarias NC
- Estudios de Detalle ED

1.- Desarrollo obligatorio: Cuando esté expresamente previsto en estas Normas Subsidiarias deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos.

2.- Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados en esta Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales, Normas Complementarias y Estudio de Detalle, con cualquiera de las finalidades recogidas en la ley vigente, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos de estas Normas Subsidiarias, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

#### Artículo 15.- Planes Especiales (P.E.).

1.- Objeto y Contenido:

A.- Según el artículo 84 de la L.S.: “En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Municipales Generales de Ordenación y en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento podrán así mismo formularse Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

a.- Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.

b.- Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c.- Reforma interior en Suelo Urbano.

d.- Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b del apartado 1 de este mismo artículo 84.

e.- Saneamiento de poblaciones.

f.- Mejora de los medios urbano rural y natural.

g.- Cualesquiera otra finalidad análoga”.

B.- “En ausencia de Plan Director Territorial de Coordinación, de Plan General o Normas Subsidiarias de Ordenación, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a.- Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b.- Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación”.

C.- Los Planes Especiales a que se refiere el punto dos anterior contendrán una justificación de las bases que hubieran servido para el establecimiento de las infraestructuras o de las medidas de protección, expresarán los efectos que su implantación producirá en la ordenación integral del territorio, y definirán las limitaciones que en cuanto a uso de suelo afectado hayan de adoptarse.

D.- Los Planes Especiales mencionados en los dos números anteriores deberán incluir entre sus determinaciones, además de las medidas de protección propias de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas de conformidad con los artículos 86, 87, 88, 89 y 90 de la Ley del Suelo.

E.- En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Directores Territoriales de Coordinación, a los Planes Generales

Municipales ni a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

### 2.- Documentación:

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación mínima (artículos 77.2 y 77.3 del R.P.):

- a.- “Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b.- Estudios complementarios.
- c.- Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- d.- Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de ordenación de conjuntos y recintos históricos y artísticos.
- e.- Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f.- Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y de saneamiento.
- g.- Estudio económico y financiero.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos, de éstos sea innecesario por no guardar relación con la reforma”.

### 3.- Tramitación:

La tramitación de los Planes Especiales se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en los artículos 106 y 116 de la L.S. y 145, 147.1, 147.2, 147.3, y 148 del vigente Reglamento de Planeamiento, sometándose a las disposiciones comunes que este Reglamento especifica en sus Secciones primera y séptima del Capítulo III del Título IV.

#### Artículo 16.- Normas Complementarias (N.C.).

##### 1.- Objeto y Contenido:

Las Normas Complementarias tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por las Normas Subsidiarias. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los planes que complementan, y en ningún caso podrán modificarlas.

El contenido de estas Normas contemplarán las siguientes determinaciones:

- a.- Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
- b.- Determinación del ámbito en el que son de aplicación estas Normas.
- c.- Relaciones e incidencias con el Plan General.
- d.- Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
- e.- Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o provisiones en suelo insuficientemente dotado.

Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

### 2.- Documentación:

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

- a.- Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- b.- Planos de información y ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
- c.- Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las Normas.
- d.- Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

### 3.- Tramitación:

La tramitación de las Normas Complementarias se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el art. 151 del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con las disposiciones específicas en las secciones primera y novena del Capítulo III del Título IV del citado Reglamento.

#### Artículo 17.- Estudios de Detalle (E.D.).

##### 1.- Objeto y contenido:

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasante como de ordenación de

volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

a.- El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijen en el mismo.

b.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

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

d.- Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

## 2.- Documentación:

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

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

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

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

## 3.- Tramitación:

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la legislación urbanística vigente.

### Sección 2ª: Gestión del Planeamiento.

#### Artículo 18.- Sistemas de Actuación.

1.- En las zonas a redefinir mediante Unidades de Ejecución, éstas se desarrollarán por el sistema de actuación que se fije para cada caso concreto.

2.- Los sistemas de actuación son los siguientes:

a.- COMPENSACIÓN.

b.- COOPERACIÓN.

c.- EXPROPIACIÓN.

3.- Toda actuación de ejecución de planeamiento en Suelo Urbano exigirá con arreglo a lo previsto por la L.S. la previa delimitación de una Unidad de Actuación, y la fijación correspondiente del Sistema de Actuación, o bien en los casos en que lo permite la Ley (art. 143), su ejecución mediante el modelo de Actuaciones Asistemáticas definido en el Capítulo III del Título IV de la L.S., al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el Planeamiento.

4.- Según lo referido en el artículo 146 de la L.S., en Suelo Urbano, las Unidades de Actuación podrán contenerse en el Planeamiento General. Si la delimitación de las mencionadas Unidades no se contuviere en los Planes, o se estimase necesaria la modificación de las ya delimitadas cuando proceda, podrá el Ayuntamiento, bien de oficio o a petición de los particulares interesados, acordarlas, previo los trámites de Aprobación Inicial e Información Pública durante 15 días. En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio previstas en los artículos 116, 118 y 121 del TRLS92.

5.- Los instrumentos de gestión urbanística son aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

#### Artículo 19.- Sistema de Compensación.

1.- Por el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización

de aquellos y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

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

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

4.- Procedimiento abreviado: Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de estatutos, bases de actuación y de compensación y, en su caso, el proyecto de la urbanización. Una vez aprobados definitivamente dichos proyectos por el Ayuntamiento de Solana de los Barros, en el plazo de 1 mes desde la notificación del acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

#### Artículo 20.- Sistema de Cooperación.

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

2.- La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

#### 3.- Gastos de urbanización:

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

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

c.- El Ayuntamiento de Solana de los Barros podrá convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

#### 4.- Reparcelación:

La reparcelación es la agrupación de fincas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con

adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, teniendo por tanto, por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas del planeamiento, regularizar la configuración de las fincas y localizar sobre parcelas concretas el aprovechamiento que, en su caso, corresponde al Ayuntamiento de Solana de los Barros.

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

#### Artículo 21.- Sistema de Expropiación.

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

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

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

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

#### Artículo 22.- Convenios Urbanísticos.

1.- El Ayuntamiento de Solana de los Barros y los particulares afectados por la urbanización de una unidad de ejecución, podrán convenir la forma que estime por conveniente para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la legislación urbanística y en estas Normas. Además de las mismas se ajustarán a las formulaciones especificadas en los arts. 12, 13 y 14 del Título I, Capítulo I, Sección 3ª, y a los principios generales desarrollados en la sección 1ª del mismo capítulo del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- Se pueden establecer convenios en los que los particulares cedan gratuitamente al Ayuntamiento, además de los terrenos de cesión obligatoria, aquéllos que se convengan para sufragar los gastos de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento.

3.- En ese convenio se acreditará la equivalencia de valores entre las obligaciones económicas de los particulares y el valor de los terrenos aportados al Ayuntamiento.

4.- Los convenios urbanísticos tendrán que ser aceptados por todos y cada uno de los propietarios que integran la unidad de



ejecución y deberán ser ratificados por acuerdo en Pleno del Ayuntamiento.

### Sección 3ª: Ejecución del Planeamiento.

#### Artículo 23.- Instrumentos para la Ejecución del Planeamiento.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante el desarrollo de Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación, Proyectos de Demolición.

#### Artículo 24.- Proyectos de Reparcelación.

##### 1.- Objeto y contenido:

El Proyecto de Reparcelación es el documento base del expediente de reparcelación, garantía del derecho a la propiedad de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución.

##### 2.- Documentación:

El Proyecto de Reparcelación contendrá los documentos reseñados en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### 3.- Tramitación:

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

a.- Que se hubiese elegido otro sistema de ejecución para su desarrollo.

b.- Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

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

El proyecto de reparcelación se formulará:

a.- Por los 2/3 de los propietarios interesados, que representen como mínimo el 80% de la superficie reparcelable dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad.

b.- Por el Ayuntamiento de Solana de los Barros, de oficio a instancia de los propietarios afectados cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubiesen subsanado los defectos apreciados en el proyecto.

Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento de Solana de los Barros en el plazo de 3 meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará

por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo de 3 meses.

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

##### 4.- Reglas para la Reparcelación:

Los proyectos de reparcelación se confeccionarán aplicando los criterios siguientes:

a.- El derecho de los propietarios será proporcional a las superficies de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.

b.- Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que estuvieran vigentes. En otro caso, se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, aplicando coeficiente de ponderación según los diversos usos y tipologías edificatorias.

c.- Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

d.- Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resultasen útiles para la ejecución del nuevo planeamiento serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.

e.- Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de actuación que no afecte a uso dotacional, habrá de ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

f.- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

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

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

a.- Los terrenos edificados con arreglo a estas Normas.

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

#### Artículo 25.- Proyectos de Urbanización.

##### 1.- Objeto y Contenido:

Los Proyectos de Urbanización, según se definen en los artículos 92 de la L.S. y 67 y sucesivos del R.P., son proyectos de obras cuya finalidad es la definición técnica precisa para llevar a la práctica (por técnico distinto al autor del proyecto), en Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes que directamente se establecen en las Normas Subsidiarias y Planes Especiales de Reforma Interior; y en zonas Aptas para Urbanizar, las definiciones necesarias para la realización material de los propios Planes Parciales.

Con independencia de lo expresado, en el párrafo anterior, podrán redactarse y autorizarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del conjunto de determinaciones de estas Normas.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a.- Excavaciones y movimientos de tierras.
- b.- Trazado.
- c.- Pavimentación del viario.
- d.- Red de riego e hidrantes.
- e.- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f.- Red de distribución de agua.
- g.- Red de distribución de energía eléctrica.
- h.- Canalización de telecomunicaciones.
- i.- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j.- Alumbrado público.

Se consideran Proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el párrafo anterior. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del RP, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

En cualquier caso un proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los Proyectos de Urbanización recogerán las determinaciones derivadas de la Ley 8/1997, de 18 de junio, sobre Promoción a la accesibilidad en Extremadura, y Reglamentos que la desarrollan.

##### 2.- Documentación:

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a.- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b.- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- c.- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios (salvo lo dispuesto en el art. 69.2 del RP).
- d.- Planos de proyecto y de detalles.
- e.- Mediciones.
- f.- Cuadro de precios descompuestos.
- g.- Presupuesto.

##### 3.- Tramitación:

Los proyectos de urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 del TRLS92, 141.2, 2 y 4 del RP y art. 6 del RDL 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

#### Artículo 26.- Proyectos de Edificación.

##### 1.- Objeto y Contenido:

Los Proyectos de Edificación tendrán por objeto el desarrollo pormenorizado de las construcciones que se realicen en terrenos del término municipal, conteniendo todas las especificaciones necesarias para el fácil entendimiento, previo, de cuantos elementos compongan la edificación, así como de la concepción global de las obras.

##### 2.- Documentación:

Los Proyectos de Edificación contendrán los siguientes documentos mínimos:

- a.- Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b.- Planos de situación e información en relación con el conjunto urbano.

c.- Planos de proyecto y detalles constructivos de las distintas partes que componen el mismo.

d.- Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas de las obras y servicios.

e.- Mediciones.

f.- Presupuestos generales de las obras.

3.- Tramitación:

Los Proyectos de Edificación están supeditados a la obtención de Licencia Municipal, previa a la ejecución material de las obras, según marca, y en el modo en que lo hace el Título I, Capítulo I, Sección 1ª, art. 1 y sucesivos del Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

4.- Serán preceptivos:

a.- Proyecto Básico para la obtención de Licencias de Obra.

b.- Proyecto de Ejecución para el inicio de obras.

c.- Certificado Final de obra para la obtención de la Cédula de Habitabilidad y para los demás documentos necesarios a efectos de Registros, Notarios, Compañías suministradoras...

Artículo 27.- Proyectos de Demolición.

1.- Objeto y contenido:

Los Proyectos de Demolición tendrán por objeto el ordenar y regular la forma, el tiempo y el orden en el que deberá acometerse la demolición de una construcción, especificando los medios con que ha de llevarse a cabo, y presupuestando el coste de las obras. Contendrán las determinaciones necesarias para exponer con claridad todas y cada una de las premisas que establezca, o fuese necesario establecer.

2.- Documentación:

Los Proyectos de Demolición, comprenderán los siguientes documentos:

a.- Memoria-Informe:

— Obras objeto del proyecto, emplazamiento y propietario.

— Descripción del edificio a derribar con indicación de superficies y volúmenes.

— Informe técnico de la finca a derribar con sus características constructivas, estado de conservación y fase de vida.

— Proceso de derribo. Se indicará el modo o la forma de proceder al derribo.

— Descripción de los edificios colindantes.

b.- Planos:

— De emplazamiento, si procede, y de situación a escala mínima 1:2.000.

— Plantas a demoler con distribución esquemática. Escala mínima 1:100.

— Fachada a escala mínima 1:100, que puede sustituirse por fotografías de la misma.

c.- Presupuesto de los trabajos:

— En caso de que por el estado de la edificación no sea posible la redacción de uno o varios de los documentos requeridos, se acompañará certificado del arquitecto, acreditativo de esta circunstancia.

3.- Tramitación:

Los Proyectos de Demolición están sometidos a la obtención de Licencia Municipal de Obras, previa a la ejecución material de las mismas, según marca el art. 1 punto 14 de la Sección 1ª, Capítulo I, Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el modo en que lo hacen los sucesivos artículos de la misma sección.

Sección 4ª: Limitaciones.

Artículo 28.- Limitaciones en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

a.- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

## CAPÍTULO II: SUELO APTO PARA URBANIZAR

### Artículo 29.- Figuras de Planeamiento en SAU.

En Suelo Apto para Urbanizar se podrán desarrollar las siguientes figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales (definidos en el art. 15 estas NN.UU.).

### Artículo 30.- Planes Parciales.

#### 1.- Contenido:

Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos a lo establecido en estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establezcan para cada uno de ellos. El resto de las medidas de ordenación dados sus respectivos ámbitos tienen carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 TRLS92, y en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se señalan en estas Normas para cada uno de los ámbitos delimitados a desarrollar por esta figura de planeamiento.

#### 2.- Tramitación:

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 TRLS92 y artículos 138, 139 del Reglamento de Planeamiento.

#### 3.- Formulación:

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

### Artículo 31.- Actuaciones en SAU.

Los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores clasificados como SAU, podrán delimitar Unidades de Ejecución diferenciadas

para la ejecución de las Actuaciones Urbanísticas en SAU, en función de las características de cada sector. En caso de no delimitarse se estará a lo dispuesto en el artículo 144.3 del TRLS92.

### Artículo 32.- Limitaciones en SAU.

Hasta el momento de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial previsto sobre cada sector, no se podrán realizar en él obras o instalaciones, salvo las de carácter provisional previstos en el artículo 136 del TRLS92, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

## CAPÍTULO III: SUELO NO URBANIZABLE. PLANIFICACIÓN, GESTIÓN, ACTUACIONES Y LIMITACIONES

### Artículo 33.- Figuras de Planeamiento en SNU.

Se podrán desarrollar en el Suelo No Urbanizable las siguientes figuras de Planeamiento e instrumentos de ordenación:

- Planes Especiales de Protección del Paisaje.
- Planes Especiales de Protección de Vías de Comunicación.
- Planes Especiales de mejora del Medio Rural.

Éstos se adecuarán a lo establecido en estas Normas sobre el Suelo No Urbanizable.

### Artículo 34.- Planes Especiales.

#### 1.- Objeto y contenido:

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- a.- Ámbito de la actuación.
- b.- Descripción de las características del sistema general:
  - Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
  - Definición de áreas sujetas a transformación susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
  - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

— Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

Normativa de aplicación, condiciones de uso, volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

— Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.

c.- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes, (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, ...).

d.- Condiciones estéticas y de protección de paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medio ambientales de la zona.

e.- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados, en su caso).

f.- Programación de obras.

g.- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

h.- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras o un proyecto de obras de urbanización posterior.

2.- Documentación: (ver art. 15 de estas NN.UU.):

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos, de éstos sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

3.- Tramitación y Formulación:

La tramitación de los Planes Especiales se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en los artículos 145, 147 y 148 del vigente Reglamento de Planeamiento, sometiéndose a las disposiciones comunes que este Reglamento especifica en su secciones primera y séptima del Capítulo III del Título IV.

Artículo 35.- Actuaciones en SNU.

Los terrenos que se clasifican como Suelo No Urbanizable en estas Normas Subsidiarias están sujetos a las limitaciones de destino,

prohibiciones y autorizaciones que se establecen en los artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo.

Los espacios que por sus características según estas Normas deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley del Suelo, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la L.S.

Artículo 36.- Limitaciones.

1.- El Suelo No Urbanizable estará sujeto con carácter general, además de las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones (artículo 16 L.S.):

1ª- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2ª- Podrán autorizarse, por el órgano autonómico competente, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a.- Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b.- Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada se elevará por éste al órgano autonómico competente.

c.- Información pública durante 15 días al menos.

d.- Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de obtener licencia municipal.

Para autorizar escribir en el registro de la propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 de la L.S.

Las solicitudes de construcciones en este tipo de suelo que estén afectadas por las zonas de protección de carreteras precisarán de informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

En el Suelo No Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

**TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO:  
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN  
Y USO DEL SUELO**

**CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO  
Y SUELO APTO PARA URBANIZAR**

Artículo 37.- Derechos y Deberes de los propietarios.

A.- De acuerdo con el Capítulo III del Título I de TRLS92 (artículos 19 y sucesivos):

1.- “La aprobación del planeamiento preciso según las clases de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables”.

2.- La ejecución del planeamiento garantizará (artículos 20 y 140 de la TRLS92) la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados e implicarán el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a.- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b.- Ceder el porcentaje de aprovechamiento que se establezca para cada caso al Ayuntamiento.

c.- Costear y, en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d.- Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos que se establezcan, en su caso.

e.- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determinan la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen en el artículo siguiente de las presentes Normas.

3.- “Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlo efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana”. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto con anterioridad en este párrafo se sufragará por los propietarios o la administración en los términos que establezca la legislación aplicable.

B.- Según el artículo 6 L.S., “La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derecho indemnizatorio salvo en los supuestos que la Ley define”. Los supuestos indemnizatorios a que habrá lugar son los señalados por la Ley en sus artículos 237, 238, 239, 240 y 241 TRLS92.

C.- Los derechos y deberes específicos de los propietarios del Suelo Apto para Urbanizar será los derivados de los artículos 16 a 19 de la LS98.

Artículo 38.- Facultades urbanísticas.

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (artículo 23 TRLS92).

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

b.- Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

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

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

2.- En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la Ley del Suelo o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicable.

3.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo. Los instrumentos de planeamiento a los que se hace referencia son los especificados en el artículo 24 TRLS92.

**Artículo 39.- Cesiones en Suelo Urbano.**

Los propietarios de Suelo Urbano integrado en Unidades de Actuación, deberán:

a.- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios (art. 20.1. a. TRLS92).

b.- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito, conforme a la Disposición Adicional del Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**CAPÍTULO II: SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 40.- Derechos de los propietarios.**

Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, debiendo destinar a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento. Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de la inexistencia de protección especial del Suelo No Urbanizable.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

**Artículo 41.- Deberes de los propietarios.**

1.- Los espacios que por sus características según las Normas Subsidiarias deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se desea proteger.

2.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en este artículo no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

**CAPÍTULO III: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DE SUELO****Sección 1ª: Licencias.****Artículo 42.- Actos sujetos a licencia.**

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. I del Reglamento de Disciplina Urbanística y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

**Artículo 43.- Clasificación de los actos sujetos a Licencia.**

La relación de los actos sujetos a licencia, agrupados por categorías, es la siguiente:

**A.- Licencias de Nueva Planta:**

1.- Obras de construcción de edificación e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicios públicos o de la Administración.

**B.- Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:**

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

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

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

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

**C.- Licencias de Uso o Cambio de Uso:**

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

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

8.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la TRLS92.

**D.- Licencias de Demolición:**

9.- La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede

solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

E.- Licencias de Urbanización:

10.- Las segregaciones de parcelas.

11.- Las agregaciones de parcelas.

12.- Las parcelaciones urbanísticas.

13.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

14.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes; salvo que tales actos están detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

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

F.- Otras Licencias:

16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

17.- Las obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

18.- La extracción de áridos.

19.- La instalación de grúas-torre de apoyo a las edificaciones.

20.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del TRLS92.

21.- Cualquier otro acto que quede supeditado a la solicitud obligatoria de licencia municipal por cualquier figura legal de rango superior a la presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 44.- Tipos de Licencia.

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se distinguen los siguientes tipos de licencias:

A.- Licencia de Actividades y Obras Mayores.

Se entenderán como “Actividades y Obras Mayores” los siguientes casos:

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierra que precisen contención o entibado.

- Las obras de urbanización.

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.

- Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.

- Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer modificación sustancial de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

B.- Licencia de Actividades y Obras Menores.

Se entenderán como “Actividades y Obras Menores” los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior. Se consideran obras menores aquellas obras de reforma que afectando al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia como:

- Enfoscados o revestimientos de muros.

- Reformas de huecos de fachadas, etc.

C.- Licencia de Demolición.

D.- Licencia de primera Ocupación-Cédula de Habitabilidad.

Terminada la construcción, se solicitará por el propietario, Licencia de Ocupación, acompañando certificado de fin de obra del Arquitecto-Director, en el que se hará constar que la edificación se ha hecho con arreglo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La Licencia de Ocupación será concedida una vez que por los distintos servicios municipales sea aprobado que cumple con las ordenanzas de aplicación y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción. Si existiera algún defecto le será comunicado al peticionario de la licencia que se obliga a corregirlo.

E.- Licencia de Apertura de Industria.

Para la apertura de industria será necesario:

a.- Obtener Licencia de Instalación conforme a las disposiciones vigentes y previa presentación de la documentación que exija el Ayuntamiento.

b.- Obtener Licencia de Obra para construcción o acondicionamiento del edificio, nave o local conforme a las Ordenanzas de estas Normas.

Artículo 45.- Competencia.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, salvo en



aquellos casos previstos por el TRLS92 o en la legislación específica de la materia de que se trate, en que se atribuya a otros Organismos o Entidades.

#### Artículo 46.- Procedimiento.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos, ajustándose el procedimiento de otorgamiento a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.

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

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

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

#### Artículo 47.- Tramitación de las solicitudes de licencia.

Cumplidos los requisitos previos que para cada suelo se definen en los artículos siguientes de las presentes Normas, la tramitación de las licencias seguirá los siguientes pasos:

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

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

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

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

Las solicitudes relativas a la ejecución de obras menores deberán ir acompañadas de una memoria descriptiva de las obras a

realizar, un presupuesto estimado y un plano de situación de las mismas.

#### Artículo 48.- Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo urbano.

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

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

No obstante, podrán concederse licencias de usos y obras provisionales en terrenos que no cumplan los requisitos anteriormente mencionados en las condiciones establecidas en el artículo 136 del TRLS92.

#### Artículo 49.- Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo apto para urbanizar.

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

En estos terrenos que no dispongan de Plan Parcial aprobado, o no cumplieran los requisitos anteriormente expuestos, los actos de edificación y uso del suelo que puedan autorizarse se registrarán a los señalados para el suelo urbano en el último apartado del artículo anterior, y en las mismas condiciones de provisionalidad.

#### Artículo 50.- Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en Suelo No Urbanizable.

Para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en Suelo No Urbanizable, destinadas a construcciones o actividades relacionadas directamente con los usos agrícola, forestal, ganadero, y cinegético, o a la ejecución y entretenimiento de los servicios de obras públicas, será suficiente con la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Para el otorgamiento de licencias de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en los lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la CUOTEX mediante el procedimiento señalado en el artículo 16.3.2ª del T.R. LS92. Dicho procedimiento será:

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

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

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

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

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

2.- Informe del Ayuntamiento, que atenderá fundamentalmente a la adecuación a las determinaciones que para el Suelo No Urbanizable se establecen en las presentes Normas. El Ayuntamiento elevará dicho informe, junto con la documentación presentada a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

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

4.- Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Artículo 51.- Plazos para los actos sometidos a licencia.

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

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

Artículo 52.- Caducidad y prórroga.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo, previa declaración formal en expediente administrativo, previa audiencia con el interesado. También caducarán automáticamente las

licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho porcentaje se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se encuentra paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por otra de igual tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 53.- Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el artículo 2.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación, y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de acuerdo con lo que se recoge en estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica reguladora por el Reglamento 2414/1961, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas son independientes y su función diferente.

## Sección 2ª: Actuación Normativa general.

### Artículo 54.- Protección de la legalidad urbanística.

#### 1. Obras de edificación sin licencia en curso de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichas obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a.- Si las obras son incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno.

b.- Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. Si no solicitase licencia se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

#### 2.- Obras de edificación sin ajustarse a las condiciones señaladas en la licencia:

El Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio, los costes de demolición que sean precisos.

#### 3. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones:

Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a.- Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Ésta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b.- Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento

urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

4.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

5. Cuando algún acto distinto de obras de edificación y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. En defecto, de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

#### 6. Sujeción a otros regímenes:

Lo dispuesto en los puntos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

### Artículo 55.- Inspección Urbanística.

La inspección urbanística, en general, se ejercerá por el propio Ayuntamiento y, subsidiariamente o complementariamente, por la Comisión de Urbanismo.

En particular corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones Urbanísticas, obras e instalaciones que se realicen en el término municipal al objeto de comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigidas en estas Normas.

### Artículo 56.- Órdenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto. Su regulación viene establecida en los artículos 245 y 246 del TRLS92 y artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 57.- Estado ruinoso de las edificaciones.

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

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

a.- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b.- Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c.- Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

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

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

5.- Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

6.- El procedimiento para su declaración será el previsto en los arts. 18 a 28 del RDU. No obstante y de acuerdo con lo previsto en el art. 247 TRLS92 y su correspondiente desarrollo reglamentario, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Artículo 58.- Conservación de inmuebles.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2.- El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

3.- El Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Provincial y la CUOTEX podrán también ordenar, por motivos de interés turísticos o estéticos, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en estas Normas Subsidiarias.

4.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

5.- Los propietarios de bienes incluidos en el catálogo de estas NN.SS. (así como en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, como en el Registro de Bienes de Interés Cultural, BIC, como en cualquier otro registro público que imponga deberes de conservación y uso) podrán recabar, para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento, Diputación, y Junta de Extremadura, que la prestarán en condiciones adecuadas.

Artículo 59.- Fomento de la edificación.

1.- El Ayuntamiento, mediante acuerdo de pleno, podrá disponer de las medidas más convenientes de cara a incentivar la Promoción, Autopromoción o Rehabilitación de edificios, tales como exención o reducción de las tasas de licencia, firma de convenios con otras entidades, cesión de terrenos, realización de partidas de urbanización...

2.- La exención de las tasas de licencia no supondrá la obligatoriedad de licencia, a la que todo acto definido en las presentes Normas Subsidiarias, estará obligado.

3.- El fomento de medidas de rehabilitación en casco consolidado tenderá al mantenimiento de las tipologías constructivas y morfológicas tradicionales, que se impulsarán mediante la concreción de medidas en Planes Especiales de Protección, Planes Estratégicos de Fomento de la Rehabilitación.

## TÍTULO IV: NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

#### Y USO DEL SUELO

Sección 1ª: Definiciones, terminología y limitaciones.

Artículo 60.- Terminología y Definiciones.

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de

esta Sección, y que para facilitar la consulta se han ordenado alfabéticamente. La parametrización que aparece en algunas definiciones debe entenderse ligada a la definición.

1.- Alineaciones generales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

2.- Alineaciones oficiales o exteriores: Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de estas Normas, que delimitan y definen las áreas edificables, de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público.

3.- Altura de cornisa o de edificación: Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta. En el caso de forjado de cubierta no paralelo a la acera, la altura de la edificación será la media de las distancias mayor y menor desde el rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior de dicho forjado o elemento.

4.- Altura libre de piso: Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

5.- Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

6.- Ancho de calle: Se considerará ancho de calle la distancia existente entre las alineaciones (márgenes edificatorios) opuestos de la misma, medida en el punto más estrecho del desarrollo de la calle.

7.- Apartamento: Se define así la unidad residencial cuya superficie construida y programa es inferior al que se define como vivienda, con un máximo de dos dormitorios.

8.- Balcón: Estrecha plataforma con barandilla que sobresale en la fachada de un edificio al nivel del pavimento de los pisos.

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

10.- Densidad: Es el número de habitantes por Has. de terreno.

11.- Edificio exclusivo: Es aquél cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso.

12.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

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

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

c.- Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa: Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie, altura, y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

13.- Entreplanta: Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella. Su ejecución quedará expresamente prohibida en el ámbito de aplicación de estas Normas, excepto para el tipo de edificación de Nave industrial o en el caso de que dicha entreplanta se incluya en el número de plantas máximo permitido. En ambos casos la altura libre por debajo y por encima de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de la fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja en que se localiza.

- 14.- Espacio libre interior: Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.
- 15.- Fondo máximo edificable: Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma. Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción (ni siquiera la de cuerpos o terrazas volados) salvo las totalmente subterráneas (sótanos), sin variación de rasante.
- 16.- Manzana: Unidad de división superficial definidas por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.
- 17.- Máxima ocupación de parcela: Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.
- 18.- Mirador: Galería de fachada en voladizo, de planta rectangular, poligonal o circular, cerrada con cristales y que puede abarcar uno a varios pisos de altura.
- 19.- Núcleo de población: Se define como núcleo de población a los efectos de la presente normativa, todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.
- La parametrización de las condiciones que generan núcleo de población se desarrollan en las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable.
- 20.- Parcela mínima: Es la que resulta de aplicar las dimensiones especificadas como mínimas para cada clase de suelo, tipología edificatoria o área normativa, para su consideración como solar edificable, o a efectos de segregación, o a efectos de vinculación a edificación.
- 21.- Parcelación: Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas.
- 22.- Parcela neta edificable: Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- 23.- Patios abiertos: Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.
- 24.- Patio de manzana: Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 9 metros de diámetro, y dimensión mínima en planta mayor o igual a 1,5 veces la altura de la edificación. En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción sobre rasante, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.
- 25.- Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los parámetros que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho parámetro, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros, o lo especificado por el Decreto 195/1999, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
- 26.- Perímetro urbano o Delimitación de Suelo Urbano (DSU): Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable. Su definición gráfica se lleva a efecto en el correspondiente Plano de este Proyecto.
- 27.- Perímetro de zona de protección: Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente dentro del Suelo No Urbanizable, definiéndose gráficamente en el correspondiente plano del Proyecto.
- 28.- Perímetro de polígono de actuación: Es la línea poligonal cerrada y continua que delimita unidad de ejecución urbanística de acuerdo con lo prevenido en el artículo 117 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se define gráficamente en el correspondiente plano del Proyecto.
- 29.- Pieza habitable: Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima estará a lo dispuesto por el Decreto 195/1999, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
- 30.- Planta baja: Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra no excediendo de 1,5 metros sobre el nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Su altura libre no

será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

31.- Portal: Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el Núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

32.- Rasantes actuales: Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

33.- Rasantes oficiales: Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

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

35.- Sector: Unidad mínima convencional de superficie clasificada como apta para ser urbanizada objeto de un plan parcial.

36.- Semisótano: Se entiende como tal la planta de la edificación cuya cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,10 metros.

37.- Sistema general: Conjunto de infraestructura viaria, espacios libres públicos, servicios y equipamientos colectivos que sirven a las necesidades generales del municipio.

38.- Sobrado, doblado o buhardilla: Vacío de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas. Su altura de planta máxima en fachada será de 1 metro y no presentará terrazas a fachada.

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

40.- Solar edificable: Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

Estar clasificada como Suelo Urbano.

Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.

Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas.

41.- Superficie edificable: La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en  $m^2/m^2$ , por su superficie neta edificable, que es la superficie de la parcela sobre la cual estas Normas permiten edificar en planta.

42.- Superficie edificada: La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos.

43.- Superficie total edificada: La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo, los sótanos y semisótanos, y las construcciones permitidas sobre la cubierta. La superficie edificada sobre la parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

44.- Tipología de la edificación: Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la siguiente normativa:

a.- Edificación en Manzana Cerrada Densa (MD). Es aquella edificación afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dicha alineación, disponiéndose en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.

Se respetarán en su caso las condiciones de ocupación y coeficiente de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.

b.- Manzana con patio de manzana (MM). Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

Fondo máximo edificable: el comprendido entre alineaciones oficiales.

Se respetará, en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima establecidas según zonas para cada parcela.

c.- Edificación aislada (AS). Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para Suelo No Urbanizable. Sus limitaciones se establecen en la normativa específica establecida para cada zona o clase de suelo.

d.- Nave industrial (NI). Es el tipo de edificación de una sola planta, adecuado para establecimiento e instalaciones destinadas a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de cinco metros: No obstante lo anterior, en casos justificados por el tipo de actividad a desarrollar, el Ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas para este tipo de edificación previa la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en el que quede suficientemente demostrado que no se incrementa la superficie total edificable deducible de la aplicación directa de esta normativa.

En zonas de aprobación específica de esta normativa, podrá realizarse la edificación industrial en hilera, o edificación industrial adosada siempre que se cuente con autorización de los medianeros.

45.- Unidad de Ejecución: Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano. A fijar previa delimitación.

46.- Usos: Es el ejercicio de la actividad más extendida en una determinada porción de terreno.

47.- Vivienda: Unidad residencial. No se fija su superficie construida máxima, que vendrá limitada por la edificabilidad admitida en cada Ordenanza. Su programa podrá ser tan extenso como se desee con los límites lógicos motivados por la unidad familiar; pero constituirá una sola unidad residencial a efectos de acometidas, propiedad, cédula de habitabilidad, etc. Sin ser posible su división por muy extensa que sea su superficie o programa.

48.- Voladizos: Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada. Se distinguen tres clases de voladizos:

Cuerpos cerrados.- Son aquéllos que están cubiertos totalmente en sus tres paramentos a la fachada, independientemente de la existencia de huecos de ventilación.

Terrazas.- Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usa como estancia.

Balcones.- Tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usa como ventilación y vistas.

49.- Volumen edificable: El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para las mismas, expresado en  $m^3/m^2$ , por su superficie neta edificable.

50.- Volumen edificado: El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso

por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

51.- Volumen total edificado: El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

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

Sección 2ª: Condiciones de parcelación.

Artículo 61: Parcela mínima.

1.- En Suelo Urbano.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable serán las siguientes:

a.- Edificación en Casco Consolidado:

— Superficie mínima = 50  $m^2$

— Fachada mínima = 4,5 m

b.- Edificación en Zonas a redefinir mediante Unidades de ejecución.

b.1.- Edificación en Manzana Cerrada Densa MD:

— Superficie mínima = 70  $m^2$

— Fachada mínima = 6 m

b.2.- Edificación Aislada AS:

— Superficie mínima = 300  $m^2$

— Fachada mínima = 10 m

— Sep. mín. de linderos = 3 m

c.- Nave Industrial NI:

— Superficie mínima = 250  $m^2$

— Fachada mínima:

Aislada = 15 m

Hilera = 10 m

— Dimensión mínima entre linderos enfrentados:

Aislada = 15 m

Hilera = 10 m



2.- En Suelo Apto para Urbanizar una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial se estará a lo dispuesto en las condiciones de parcelación correspondientes a Suelo Urbano, correspondiente a las tipologías MD, AS, y NI.

3.- En Suelo No Urbanizable:

a.- Parcela Mínima Vinculada a la Edificación:

— Parcela mínima = 20.000 m<sup>2</sup> (siempre que no se trate de Suelo No Urbanizable con algún tipo de protección, y siempre que se justifique el carácter de apoyo a la explotación agropecuaria de la edificación).

b.- A efectos de Segregación:

Esta Normativa se remite a la Legislación Agraria, Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuyas parcelas mínimas para este municipio son:

- Secano: 4 Ha (40.000 m<sup>2</sup>).
- Regadío: 1,5 Ha (15.000 m<sup>2</sup>).
- Vid y Olivo: 2 Ha (20.000 m<sup>2</sup>).

Deberá distinguirse claramente la diferencia entre parcela mínima para segregar (a efectos agrarios) y parcela mínima donde se puede permitir edificar.

4.- Al margen de lo anteriormente expuesto en suelo urbano, serán consideradas asimismo como edificables aquellas parcelas que reuniendo los servicios urbanos exigibles figuren inscritas, (con fecha anterior a la de la publicación oficial de la aprobación definitiva de estas Normas) en el Registro de la Propiedad, exigiéndose además, en caso de edificación de viviendas, estudio previo demostrativo, a verificar por el Ayuntamiento, de que dichas viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigibles.

Artículo 62.- Indivisibilidad de parcelas.

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en la que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

a.- Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b.- Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes

resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c.- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d.- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con una área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

Sección 3ª: Condiciones de aprovechamiento.

Artículo 63.- Situación de las edificaciones.

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

A los efectos de estas Normas tendrá la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las que así figuran reflejadas en el correspondiente plano de ordenación de estas Normas, complementadas, en su caso, por las que pudieren llegar a establecerse en los pertinentes Estudios y Planes Especiales que se redacten y aprueben en desarrollo de la presente normativa.

En el tipo de edificación “edificación densa”, el plano o planos de fachada del edificio se situará siempre en las alineaciones oficiales, cubriendo o cerrando toda la longitud de su frente en toda la altura de edificación, y prohibiéndose taxativamente toda clase de retranqueos.

En los restantes tipos de edificación los retranqueos a realizar serán, como mínimo, los preceptuados en la correspondiente normativa específica.

Artículo 64.- Tipología de edificación.

Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones que se realicen en las distintas zonas del suelo del término municipal serán las siguientes:

a.- Suelo urbano.

— Casco Urbano consolidado: Se prescribe con carácter único y obligatorio el tipo de edificación en Manzana Cerrada Densa (MD).

— Zonas a redefinir mediante Unidades de ejecución: Las tipologías edificatorias permitidas serán la de Edificación en manzana cerrada Densa (Unifamiliar y Plurifamiliar) y Edificación Aislada.

No obstante lo anterior, también podrá admitirse en terrenos de tal calificación el tipo de edificación en manzana con patio de manzana, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a cada zona) que como mínimo deberá afectar a una manzana completa. El fondo máximo edificable, entre alineación interior y exterior, a establecer en dicho Estudio será de 25 metros.

En zona de casco urbano de uso restringido industrial (almacenaje), se permitirán construcciones adosadas de carácter industrial, con las limitaciones propias de la definición de esta tipología.

b.- Suelo apto para urbanizar. Las tipologías permitidas se fijarán en cada uno de los planes parciales a redactar.

c.- Suelo No Urbanizable. Se permitirán las tipologías de Edificación Aislada y Nave industrial aislada, en aquellas parcelas que reúnan los requisitos para su edificación.

Artículo 65.- Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

a.- Edificación en Manzana Cerrada Densa. En este tipo de edificación se establece limitación porcentual de la superficie de parcela neta a ocupar por la edificación, siendo la ocupación permitida el 100% en planta baja y para uso diferente al residencial, y del 90% para el resto de las plantas permitidas sea cual sea su uso. Todo ello teniendo presente que el fondo máximo edificable será de 20 metros, si bien, para usos distintos al de vivienda, dicho fondo podrá aumentarse hasta el lindero posterior de la parcela. Resultando, pues, el siguiente cuadro:

	OCUPACIÓN		FONDO MÁXIMO	
	Otros usos	Vivienda	Otros usos	Vivienda
PLANTA BAJA	100%	90%	- - -	20 m.
OTRAS PLANTAS	80%	90%	- - -	20 m.

b.- Manzana con patio de manzana. En este tipo de edificación, el área a ocupar por la misma en todas sus plantas será como

máximo la superficie de la parcela neta edificable comprendida entre alineaciones oficiales interiores y exteriores; dichas alineaciones interiores vendrán determinadas además del fondo máximo de 20 m (a partir de cualquier alineación exterior de la manzana) por la exigencia de reservar en la manzana un patio capaz de inscribir un círculo de 16 m de diámetro, con unos lados mínimos de 16 m.

c.- Edificación aislada.

La ocupación máxima en esta tipología será del 60%, además de respetar las distancias a linderos marcadas en el apartado de parcelación.

d.- Nave industrial.

En este tipo de edificación la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas, no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

Artículo 66.- Número de plantas.

El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial podrá edificarse en los terrenos del suelo del término municipal será el siguiente, según la zona en que los mismos se hallaren incluidos y tipologías de edificación permitidas:

a.- Suelo urbano.

Definidas en plano de Ordenación correspondiente.

A efectos de contabilización de plantas, los doblados, no se considerarán como tales.

En caso de parcelas que den a calles paralelas con pendientes elevadas, el nº de plantas se contabilizará en la calle principal.

b.- Suelo No Urbanizable.

Se establece para todos los tipos de edificación, en este tipo de suelo, las siguientes alturas:

- Edificación aislada (residencial) ..... 2 plantas.
- Nave industrial aislada ..... 1 planta.

Artículo 67.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

- a.- Para una planta, 4,5 metros de altura máxima.
- b.- Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima.
- c.- Para tres plantas, 10,50 metros de altura máxima.

d.- Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, aunque sean de una planta, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores, (Polígono industrial) en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

e.- A los efectos de las limitaciones establecidas en este artículo, ni los doblados, ni los semisótanos, ni las entreplantas tienen consideración de planta.

#### Artículo 68.- Altura libre de piso.

La altura libre medida según lo especificado en la presente Normativa, se ajustará a las siguientes dimensiones mínimas:

— Sótano y semisótano:  
2,10 metros. (Sin limitación máxima).

— Planta baja:  
3,00 metros, si se destina a uso distinto del residencial,  
2,50 metros si se destina a este uso.

— Planta de piso:  
2,50 metros.

Se exceptuarán de esta limitación tanto las plantas de naves industriales como las de los restantes tipos de edificación que se destinen a usos específicos que por sus características especiales precisen de una mayor altura libre. En ambos casos las limitaciones establecidas en el presente artículo se entenderán referidas a la altura total de la edificación permitida.

#### Artículo 69.- Construcciones por encima de la altura permitida.

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

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

b.- La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,00 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.

c.- En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

2.- Los Dobladados, Sobrados, o Buhardillas, no tienen consideración de construcción por encima de la altura permitida.

#### Artículo 70.- Edificabilidad.

1.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos correspondientes de estas Normas.

2.- Se expresará en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

3.- En ningún caso la edificabilidad podrá ser superior a:

— Edif. resid. aislada:

1 planta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

2 plantas: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Edif. resid. densa:

1 planta: 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>      1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (\*)

2 plantas: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>      1,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (\*)

3 plantas: 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>      2,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (\*)

(\*) si la planta baja tiene uso distinto al residencial.

— Nave industrial:

1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

#### Artículo 71.- Voladizos.

Las clases y tipos de voladizos que podrán realizarse según tipología de edificación autorizada, serán los siguientes:

a.- En edificación densa y de manzana con patio de manzana sólo se admiten miradores y balcones sujetos a las siguientes limitaciones:

1.- El fondo o saliente de los miradores, permitidos únicamente en calles de ancho medio mayor de 6 metros (a menos que se justifique por la tipología de la calle), no será superior al 10% del ancho de la calle a la que proyectan, con un máximo de 1,00 metros y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo. La longitud de todos los miradores de una misma planta será inferior al 50% de la fachada y habrán de separarse de las medianeras colindantes una distancia

no inferior a 100 cms medida desde la arista de arranque del voladizo más próximo a la medianera de que trate.

2.- Los balcones, permitidos en todas las calles o espacios libres públicos cualquiera que sea su ancho, quedarán limitados por un fondo saliente máximo de 0,35 metros, y una separación mínima de las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente medida desde el vértice de arranque de su base o repisa más próximo a la medianera de que se trate.

c.- En los tipos de edificación aislada y de nave industrial no podrá ocuparse, así mismo, los espacios libres correspondientes a los retranqueos mínimos exigidos, mediante la proyección de cualquier suerte de voladizos.

d.- En cualquier caso, todos los voladizos autorizados que pudieren construirse deberán situarse a una altura mínima de 3,25 metros, medida desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior del forjado o repisa de suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

e.- Se prohíben balcones corridos en la totalidad del casco urbano consolidado.

Sección 4ª: Condiciones de uso.

Artículo 72.- Clasificación de los de usos.

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

1.- Residencial. Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas o residencial familiar. Se distinguen las siguientes categorías:

a.- Vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

b.- Vivienda colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior a los que se accede desde el exterior.

2.- Industrial. Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

3.- Equipamiento y terciario. Se incluyen dentro de éste los usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

a.- Asistencial: Servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.

b.- Administrativos: Servicios de las Administraciones Públicas.

c.- Comercial: Establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.

d.- Deportivo: Edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.

e.- Enseñanza: Centros docentes de carácter público o privado.

f.- Espectáculos: Salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados a esparcimiento público.

g.- Garajes y aparcamientos: Espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.

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

i.- Oficinas: Servicios privados en los que se desarrolla actividades burocráticas o administrativas.

j.- Religioso: Edificios e instalaciones para el culto, recogimiento y formación espiritual del individuo.

k.- Sanitario: Establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos.

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

4.- Zonas verdes y sistema de espacios libres. Usos asociados a los distintos tipos de espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano, atendiendo a situación, forma y superficie se distinguen las siguientes categorías:

a.- Parque, superficie mínima 200 m<sup>2</sup> e inscripción círculo de diámetro 12 m.

b.- Jardín, superficie mínima 1.000 m<sup>2</sup> e inscripción de círculo de diámetro 30 m.

c.- Plaza: Formada por encuentro de viales, espacios representativos... sin superficies mínimas.

d.- Espacio libre, no encuadrable en categorías anteriores.

5.- Transportes y comunicaciones: Redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, Renfe, autobuses urbanos e interurbanos, etc.

6.- Agrícola y pecuario: Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

Referido al uso y la ocupación del mismo en parcela y al aprovechamiento permitido, se realiza zonificación de usos en base a las siguientes ordenanzas:

#### 1.- Ordenanza Residencial.

Tipo 1: Áreas de Protección, (OR-T1): Uso residencial, unifamiliar, en MD.

Tipo 2: Zonas de Ensanche (OR-T2): Uso residencial, unifamiliar, en MD y MM.

Tipo 3: Residencial Plurifamiliar (OR-T3), Resid. Unif. y plurifamiliar, MD y MM.

Tipo 4: Residencial Baja densidad (OR-T4), Residencial unifamiliar aislada.

#### 2.- Ordenanza Equipamiento.

Existente (OEE).- Se mantienen tipología.

En desarrollo (OED).- Referido a equipamientos en UE.

3.- Ordenanza Industrial (OI). Es la ordenanza referida al uso industrial; las condiciones de parcelación, ocupación, número de plantas, aprovechamiento... etc., se definen en los artículos 61 y siguientes de esta Normativa Urbanística.

4.- Ordenanza Zonas Verdes (OZV). Referida a las categorías que se distinguen en el apartado de usos anterior. Con carácter general en estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 1% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos y/o culturales.

5.- Ordenanza Infraestructuras, Comunicaciones y Transportes. (OI-CT) Referida a los usos ligados a la red de infraestructuras, transportes y comunicaciones, definido en el apartado de usos anterior. Las edificaciones e instalaciones complementarias sujetas a esta ordenanza se adaptarán a su reglamentación específica, así

como a otras disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

#### Artículo 73.- Condiciones particulares de usos.

1.- Suelo urbano, en edificios exclusivos y en planta baja de las edificaciones en el tipo de edificación densa y de manzana con patio de manzana se permitirán los usos residenciales y públicos y terciarios en cualquier categoría, admitiéndose también el industrial, de acuerdo siempre con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En las restantes plantas de los tipos de edificación indicados sólo se permitirán el uso residencial y el público y terciario en categorías oficinas y Sanatorio restringiéndose esta última a la atención de enfermos: Consultorio, excluyéndose el alojamiento continuado de los mismos: Hospitales o Sanatorios.

2.- Suelo apto para urbanizar, en planos de ordenación correspondientes se definen los usos globales para cada sector de SAU. El Plan Parcial correspondiente definirá las condiciones de uso pormenorizado sobre cada una de las parcelas, hasta la aprobación del correspondiente Plan Parcial se estará a lo dispuesto por el art. 17 de la LS98.

3.- Suelo No Urbanizable, se permitirán las instalaciones agropecuarias, edificación residencial aislada de apoyo a la explotación agraria y vivienda siempre que no se forme núcleo de población y con las limitaciones de parcela establecidas en estas NN.SS. En los supuestos que contempla la Ley, podrá desarrollarse edificación con usos distintos a los especificados siempre que fueren considerados por el Organismo pertinente como edificación de interés social y siguiendo la tramitación que a tal efecto existe.

#### Artículo 74.- Usos pormenorizados.

Los usos exclusivos o alternativos pormenorizados en el correspondiente plano de ordenación de estas Normas tendrán carácter preceptivo siendo obligatoria su observación.

#### Artículo 75.- Construcciones subterráneas.

En sótanos y semisótanos de cualquiera de los tipos de edificación admitidos para las distintas zonas del suelo urbano sólo se permitirá su utilización como garajes aparcamiento, almacenes y para instalaciones al servicio exclusivo del uso dominante a que se destine el edificio.

#### Sección 5ª: Condiciones higiénico-sanitarias.

#### Artículo 76.- Disposiciones generales.

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además las condiciones señaladas en

ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a.- Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b.- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c.- La potencia máxima a instalar será de 10 CV., en la que además de la licencia máxima municipal se exigirá la autorización administrativa del Ministerio de Industria y Energía.

3.- Especialmente las viviendas cumplirán en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, ampliada o complementada por las normas que para las mismas se establecen en los artículos subsiguientes.

4.- Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en Suelo Industrial, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

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

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

c) La potencia máxima a instalar será de 100 CV. por parcela.

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

Artículo 77.- Viviendas interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial de viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos una de

las piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzana adyacentes.

Artículo 78.- Condiciones de las piezas o habitaciones.

Tanto el programa como las dimensiones de las piezas de toda vivienda destinada a vivienda familiar se ajustarán a lo especificado en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 79.- Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones se adecuarán a los establecido en el Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 80.- Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones expresadas en el art. 1.2 del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, salvo en los elementos protegidos que no alcancen las medidas del decreto.

Artículo 81.- Aislamiento.

1.- En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas para evitar de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2479/1979, de 6 de julio, sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

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

Artículo 82.- Saneamiento.

Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado. Los tubos serán de materiales autorizados reglamentariamente.

## Sección 6ª: Condiciones estéticas de composición y de protección.

### Artículo 83.- Competencias.

1.- La Administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2.- Las obras en BIC (Bienes de Interés Cultural) y sus entornos necesitan a falta de Plan Especial, de aprobación (previa a la licencia de obras) de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles.

### Artículo 84.- Disposiciones generales.

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

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

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

2.- Los espacios y edificios de suelo urbano señalados en el plano de catálogo como ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, a los efectos del párrafo anterior, forman conjunto de carácter artístico, típico y tradicional, por lo que las licencias urbanísticas que se otorguen en dicha zona habrán de dejar constancia de la consonancia del Proyecto de obras con el conjunto urbano en el que está implicada.

3.- Como paisaje a preservar se señalan las vistas generales del pueblo desde sus calles más elevadas, y por tanto, quedan expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento, aluminio o de cualquier otro material reflectante, debiendo de tratarse las cubiertas con teja cerámica o similar.

### Artículo 85.- Condiciones de composición y materiales.

1.- Tipología de la edificación: Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

2.- Cubiertas: Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con una pendiente máxima de 30º, y el elemento de cubrición de teja cerámica, preferiblemente curva, se prohíben taxativamente el fibrocemento o las placas translúcidas. Así mismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados en la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

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

4.- Remates de fachada: Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existente en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes.

5.- Cerrajería y carpintería: La cerrajería exterior será forjada o de fundición. Se recomienda la carpintería exterior de madera vista o para pintar. En los ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, marcados en los planos correspondientes, se prohíben la carpintería vista de aluminio en su color o acero galvanizado sin revestir.

6.- En las instalaciones y elementos complementarios o accesorios, tales como tendidos de líneas eléctricas y telefónicas, silos, depósitos, estaciones de servicio, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los demás espacios urbanos y de las edificaciones.

7.- Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de Solana de los Barros procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Así mismo, el Ayuntamiento podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

### Artículo 86.- Edificios, conjuntos y elementos urbanos de interés histórico, artístico, paisajístico o pintoresco, a proteger.

1.- Constituirán este área de protección específica, los edificios o conjuntos de edificios, plazas, parques, zonas y demás elementos

urbanos que, sin necesidad de haber sido declarados de interés histórico-artístico o pintoresco, posean marcado valor histórico o ambiental, o un aspecto singularmente típico o pintoresco que hagan aconsejable su respeto y conservación en pro del patrimonio actual del municipio.

La definición y catalogación de estos elementos se realizará según la siguiente clasificación:

- a.- Conjuntos y edificaciones de interés histórico-artístico.
- b.- Conjuntos y edificios de fuerte carácter típico o tradicional.
- c.- Calles, plazas, jardines y demás espacios urbanos de marcado carácter ambiental.
- d.- Elementos singulares de interés paisajístico cuyas siluetas conformen la identidad propia de los perfiles humanos.

2.- Los edificios o conjunto de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado.

3.- Son edificios y conjuntos a proteger los incluidos en el Catálogo, y localizados en los planos correspondientes.

Artículo 87.- Grados de intervención en edificios de interés.

- 1.- Edificios de interés histórico-artístico: Solamente se permiten las obras de restauración.
- 2.- Edificios de interés ambiental grado 1º: Se consideran a conservar: volumen, fachadas, elementos constructivos y estructurales, cerramientos y jardines. Se permiten obras de rehabilitación que afecten al interior y las reparaciones necesarias en fachadas para su mejor conservación.
- 3.- Edificios de interés ambiental grado 2º: Se permite la sustitución del edificio con la obligatoriedad de disponer una nueva fachada en la que se mantenga la altura de cornisa, patio y disposición de huecos y aspecto estético, del entorno.

Todo edificio que se pretenda derribar y construir, o reformar, y se encuentre incluido dentro del entorno de protección fijado en plano de catálogo, precisarán informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que a su vez podrá elevar consulta a

la Comisión Provincial de Patrimonio, quien decidirá el tipo de grado de protección que se aplica, y en su caso la oportunidad y/o conveniencia de la adaptación de la propuesta al entorno. Para este entorno se fija en principio el grado de protección 2º, sin perjuicio de los edificios que tienen protección 1º.

Sección 7ª: Condiciones medio-ambientales.

Artículo 88.- Condiciones generales en el medio ambiente.

No se autorizarán obras que por su naturaleza, características, elementos, colorido o cualquier otra circunstancia puedan atentar contra la estética del paisaje cuya protección se pretende. En el capítulo correspondiente a las condiciones particulares en Suelo No Urbanizable se desarrolla una Normativa de protección más detallada.

## CAPÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 89.- Ámbito de Aplicación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Normativa, las Normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los servicios de infraestructuras necesarios en áreas del suelo urbano y núcleos de población diseminados que careciesen de todos o algunos de los mismos.

De igual modo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuere posible, en las obras de renovación o reforma que se llevaren a efecto en dichas redes.

Artículo 90.- Potabilidad de las aguas.

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

Artículo 91.- Dotación mínima.

- 1.- La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.
- 2.- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.
- 3.- Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal bien de



manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

#### Artículo 92.- Características de la Red de Agua.

1.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2.- Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapezoidales de 60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cm.

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

#### Artículo 93.- Caudal de Saneamiento.

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

#### Artículo 94.- Red de Alcantarillado.

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

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

#### Artículo 95.- Fosas Sépticas.

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

#### Artículo 96.- Vertidos.

1.- Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse

acompañar la oportuna concesión del Organismo Público competente, con el expediente aprobado y el Proyecto Técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho organismo. Siendo necesaria la tramitación, ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a las aguas superficiales como subterráneas.

2.- No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

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

#### Artículo 97.- Redes de Energía Eléctrica.

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

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

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

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

5.- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres a que hace mención el artículo 160 de la presente normativa.

#### Artículo 98.- Alumbrado Público.

1.- Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas.

2.- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida

para el alumbrado público (de 1 a 1,5 metros del pavimento) será como mínimo:

a.- En vías principales o de 10 o más metros de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad = 1/3.

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

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

#### Artículo 99.- Sistema viario.

1.- El sistema viario se proyectará o adaptará conforme a las necesidades de circulación, previstas o constatadas, y ajustándose a las siguientes Normas:

a.- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.

b.- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 6 metros.

c.- Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1 metro.

d.- Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 2 metros.

2.- En las áreas en las que las presentes Normas Subsidiarias desarrolla el planeamiento, serán preceptivas las dimensiones en él especificadas no considerándose pues las expuestas en este artículo sobre las mencionadas áreas.

3.- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las áreas poblacionales, quedando en consecuencia prohibido acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

#### Artículo 100.- Aparcamientos.

1.- Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 metros por 4,50 metros

y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m<sup>2</sup> por plaza.

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

a.- Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda.

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

c.- Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup> de superficie edificada o 5 operarios productores.

d.- Zonas deportivas: 3 aparcamientos/100 m<sup>2</sup> de superficie dedicada a ese uso.

#### Artículo 101.- Jardinería.

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

### CAPÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### Sección 1ª: División y desarrollo en Suelo Urbano

##### Artículo 102.- División Normativa

Atendiendo a las condiciones particulares de edificación y de uso que estas Normas Subsidiarias asignan a cada una de ellas, en función de su morfología urbana, grado de consolidación por la edificación y características de esta, se establecen las siguientes áreas Normativas:

— Casco Urbano consolidado con dos zonas de ordenanza:

Áreas de Protección y Conservación (APR). OR-T1.

Ordenanza de ensanche OR-T2.

— Áreas a desarrollar mediante Unidades de Ejecución (UE), a las que le son de aplicación:

Ordenanza de ensanche OR-T2.

Ordenanza Residencial plurifamiliar OR-T3.

que serán de aplicación tanto en la villa de Solana de los Barros como en las aldeas de Retamal y Cortegana.

**Artículo 103.-** Modificación y desarrollo de las condiciones Normativas.

En todo el Suelo Urbano Municipal, además de los anteriormente especificados con carácter obligatorio, podrán desarrollarse otros Planes Especiales o Estudios de Detalle con las finalidades exclusivas y específicas que para cada área Normativa se indican a continuación:

a.- En las Áreas de Protección y Conservación se permitirán:

— Planes Especiales destinados a la protección del Patrimonio urbano del área o la mejora de su calidad ambiental.

— Planes Especiales de Reforma Interior dirigidos a la descongestión del Suelo Urbano, creación de espacios libres y equipo comunitario, y resolución de problemas de circulación, que comprendan como mínimo, la totalidad de la Unidad urbana formal (manzana, espacio libre o vía pública) objeto de actuación.

— Estudios de Detalle para el reajuste o adaptación de las alineaciones y rasantes señaladas en las Normas Subsidiarias.

— Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes que tengan como exclusiva finalidad la modificación de la tipología edificatoria asignada por las Normas Subsidiarias. Su ámbito de actuación mínimo será el de la manzana afectada y su admisión quedará condicionada a la integración de la nueva tipología propuesta en la estructura morfológica de ésta.

b.- En las áreas a desarrollar mediante UE se admitirá el desarrollo de toda clase de Planes Especiales y Estudios de Detalle, sin otras limitaciones que las legalmente establecidas.

**Sección 2ª.-** Condiciones particulares en Casco urbano consolidado.**Artículo 104.-** Definición y Delimitación.

Componen el Casco Urbano Consolidado aquellas superficies consolidadas por la edificación o de las condiciones ambientales y de composición de su espacio y construcciones, propone la preservación de la estructura urbana y tipología urbana existentes, y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

**Artículo 105.-** Obras admisibles.

En las parcelas libres de edificación, o en las ocupadas por edificaciones incluidas en el Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural y no afectadas por ningún grado de protección, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición del total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio y de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

**Artículo 106.-** Condiciones de composición volumétrica y aprovechamiento.

El tipo de edificación permitido será el de Edificación en Manzana cerrada Densa (MD), para las construcciones de nueva planta del área de protección del Núcleo principal, conservándose la Tipología anterior del edificio en casos de ampliación.

Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan al tipo de edificación, número de plantas, y alturas de edificación asignadas. No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones y miradores.

**Artículo 107.-** Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones que se construyan en este área, adaptarán su composición exterior a las características de su entorno inmediato, siguiendo de forma genérica, salvo en los casos en que se denotare la inadecuación de las mismas, las directrices siguientes.

— Las fachadas conservarán el ritmo de composición de las edificaciones inmediatas o próximas, en cuanto a la proporción de macizos y vanos, a niveles de plantas, zócalos y cornisas, disposición de recercados y elementos decorativos.

— En el diseño de los huecos se valorará su componente vertical, prohibiéndose aquellos en los que predomine su dimensión horizontal.

— Cuando se dispongan balcones, éstos serán independientes para cada hueco.

— La carpintería exterior será preferentemente de madera o de hierro o aluminio lacado blanco o en colores, no admitiéndose la carpintería de aluminio anodizado en su color.

**Sección 3.-** Condiciones particulares de las Unidades de Ejecución (UE).**Artículo 108.-** Definición y delimitación.

Unidades de ejecución son aquellas que, incluidas dentro de Suelo Urbano, se sitúan inmediatas al perímetro del casco urbano consolidado, y marcadas como tales en los planos.

**Artículo 109.-** Condiciones de la edificación, usos, aprovechamiento, etc.

Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan al tipo de edificación, número de plantas, y alturas de edificación asignadas.

#### Sección 4ª.- Gestión del Suelo Urbano.

##### Artículo 110.- Tipificación de actuaciones.

El conjunto de Actuaciones precisas para la Ejecución de las previsiones de las NN.SS. en el Suelo Urbano se distribuye en los siguientes grupos o tipos de acciones de carácter local:

- 1.- Acciones Dotacionales y de espacios libres, dirigidas a la construcción de equipamiento comunitario y al tratamiento de espacios libres.
- 2.- Acciones en la viaria, referidas a la ejecución de obras de pavimentación viaria y aparcamientos.
- 3.- Acciones en las redes de abastecimiento de Agua, saneamiento y alumbrado público.

##### Artículo 111.- Ámbitos de actuación.

A los efectos de la obtención del Suelo soporte necesario para la ejecución de las actuaciones previstas, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

- 1.- Ámbitos de actuación puntual, relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas dotacionales.
- 2.- Unidades de Ejecución que se corresponden con las áreas delimitadas en planos, para su gestión unitaria o integrada.

##### Artículo 112.- Gestión y ejecución de actuaciones aisladas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de actuaciones aisladas de carácter puntual se llevará a cabo por expropiación o cesión directa.

Las obras serán ejecutadas por el Ayuntamiento, repartiéndose los costes correspondientes entre los propietarios directamente afectados, en proporción a la edificabilidad de cada finca, mediante la aplicación del Régimen de Contribuciones especiales.

##### Artículo 113.- Gestión y ejecución de Unidades de Ejecución.

Se distinguen cinco Unidades de Ejecución en suelo urbano, en Solana de los Barros, una en Cortegana y tres en Retamal, con delimitación marcada en planos y con el sistema de gestión definido en Anexos.

##### Artículo 114.- Delimitación y ejecución de otras Unidades.

- 1.- La delimitación de Unidades de Ejecución no contenidas en estas Normas, así como la modificación de las ya adelantadas, se

acordará de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de Aprobación inicial e información pública durante 15 días.

- 2.- En cuanto al mínimo del ámbito de actuación, la superficie delimitada no podrá exceder de la del Área Normativa que corresponda, ni resultar inferior al área catastral vinculada a una manzana completa, salvo casos justificados en que podrá reducirse tal mínimo en función de la operatividad del sistema de actuación determinado.

#### CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### Artículo 115.- División del territorio clasificado como SAU en sectores.

El suelo clasificado como SAU se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada Sector constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con uso global e intensidad diferenciados.

##### Artículo 116.- Desarrollo del Planeamiento.

Además de lo establecido en estas NN.SS. para este tipo de suelo y los Planes Parciales que lo desarrollan (art. 29 y siguientes de estas NN.UU.):

- Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de edificabilidad, densidad, tipología y cesiones establecidas por estas NN.SS.
- Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento, Órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares.
- En cuanto a la tramitación, contenido y determinaciones de los planes parciales se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de suelo y Reglamentos.

— El viario definido en los distintos sectores en los planos de clasificación, calificación, gestión y alineaciones, tiene carácter estructurante y por lo tanto su trazado es vinculante, sin perjuicio de la definición de viario secundario de cara a alcanzar la ordenación óptima de los sectores, en aras del mayor aprovechamiento permitido.

##### Artículo 117.- Aprovechamiento de cada sector.

- 1.- El aprovechamiento que se puede realizar en cada Sector del Suelo Urbanizable viene determinado en las Fichas del Anexo a estas NN.SS.
- 2.- Tanto la edificabilidad como el aprovechamiento total de cada sector no podrán ser superados en ningún caso. No obstante, se

permite la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología.

3.- El número máximo de viviendas señalado en aquellas fichas de sectores que prevén usos residenciales, no podrá en ningún caso ser excedido en el Planeamiento de Desarrollo de las NN.SS.

4.- Obligaciones y cargas de los propietarios:

— Serán de titularidad pública, y por tanto, de cesión obligatoria las siguientes reservas: sistema de espacios libres, docentes y S.I.P.S. (excepto el comercial).

— Respecto a la urbanización de las zonas verdes se fijan los siguientes criterios:

— Se ejecutará el perímetro externo, entendiendo por tal los viales y acerados que lo conforman.

— Se instalarán en el interior de la zona verde las redes de agua, saneamiento, electricidad necesarias para el ajardinamiento y funcionamiento futuro.

Artículo 118.- Plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

Los plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas a través de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento Urbanístico, a edificar y a la edificación, se reflejan pormenorizadamente en cada zona y en la fichas de cada sector incluidas en el Anexo correspondiente de estas Normas.

Artículo 119.- Régimen jurídico transitorio.

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

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como “fuera de ordenación especial” mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos, obras de consolidación, reforma o mejora siempre que estas, no tengan por finalidad ni se prevea cambio de la actividad principal de la edificación o instalación existente.

#### CAPÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª: División Normativa.

Artículo 120.- Tipos y Desarrollo del Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable comprende los sectores del territorio delimitados por estas Normas Subsidiarias como áreas en las que

no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores ecológicos, forestales, ambientales y paisajísticos del Municipio.

A efectos de estas Normas Subsidiarias, y dada la uniformidad de la superficie del Término Municipal de Solana de los Barros, se distingue una sola categoría de Suelo No Urbanizable que se verá afectado por las distintas zonas de ordenanza y protección:

— ZPP-AGRIC: Zona de Protección Valor Agrícola.

— ZPP-FORES: Zona de Protección Forestal.

— ZPP-ARQ: Zona de Protección Arqueológica.

— ZPP-OTRO: Zona de Protección Cementerio.

— ZA-HIDR: Zona de Ordenanza Dominio Público Hidrografía.

— ZA-R-VÍAS: Zona de Ordenanza Dominio Público Vías.

— ZA-PECU: Zona de Ordenanza Dominio Público Vías Pecuarías.

— ZA-ENER: Zona de Ordenanza Dominio Público Red Energética.

Sección 2ª: Condiciones particulares de cada área.

Artículo 121.- Area Normativa ZPP-AGRIC Zona de Protección Valor Agrícola.

Es la parte de Suelo No Urbanizable merecedora de protección por su alto valor agrícola y la feracidad de los terrenos, ocupa la mayor parte de la superficie del Término municipal, delimitada en el Plano I. Está sujeta a las siguientes condiciones:

a.- Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación ajena a la explotación agrícola de los terrenos, con la única excepción de aquellas declaradas de interés social o utilidad pública que no pudieran ubicarse en las distintas zonas de Suelo No Urbanizable, estando en todos los casos prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, o espacios libres del Suelo Urbano. Estas construcciones sólo podrán ser realizadas en emplazamientos tales, y de modo que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación antedichos, completando su ocultación con la incorporación de vegetación propia de la zona.

b.- Se prohíben los movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno, con la excepción de aquellos necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas en el punto a.-, y siempre que a la finalización de estas obras se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

c.- Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

d.- Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes de los tradicionales de la zona.

e.- Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido, o gaseoso, exceptuando aquellos vertidos mediante emisario proveniente de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

f.- Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso en el caso en que se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Artículo 122.- Área Normativa ZPP-FORES: Zona de Protección Forestal.

Es la parte de Suelo No Urbanizable de protección por su interés ecológico, ambiental y forestal, delimitada en el Plano I, de Ordenación del Término Municipal, comprende los terrenos pertenecientes al término situado entre el encuentro de los ríos Guadajira y Harninas.

Le son de aplicación parte de las normas de protección que siguen a continuación, y además quedarán sujetas a las siguientes condiciones:

a.- Cualquier parcelación, o edificación permitida por estas NN.SS. en esta zona garantizará con carácter previo la reposición de especies de arbolado autóctonas.

b.- Se restringirá el trasiego masivo de ganado a las orillas de los ríos Guadajira y Harninas, utilizándose para esto únicamente las cañadas existentes.

c.- Con carácter general, en esta zona se prohíbe toda actividad de extracción de árido, erosiva, así como actividades que produzcan vertidos contaminantes.

d.- Los accesos para baño, navegación y otros usos reconocidos en las riberas se ceñirán a los dispuestos a estos efectos.

e.- La infraestructura nueva a generar (tendidos eléctricos, telefonía) a su paso por esta zona será enterrada.

f.- Se prohíbe la acampada libre en esta zona, salvo en los lugares acondicionados a estos efectos.

g.- Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente se favorecerá la aparición de áreas que permitan el uso y disfrute de los valores naturales, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo 123.- ZPP-ARQ. Zona de Protección Arqueológica.

1.- Son aquellos espacios de Suelo No Urbanizable que requieren de una especial protección por existir yacimientos de carácter arqueológico.

2.- Se establece una zona de protección de 200 m de radio para los yacimientos arqueológicos existentes en el Término (o los existentes en Términos vecinos si su zona de protección invade el Término de Solana de los Barros) salvo que ese límite sea el río Guadajira, incluidos en las cartas arqueológicas de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

3.- Cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, los actos de edificación y uso del suelo en las áreas de protección de los mismos, cuya delimitación deberá establecerse según su reglamentación específica quedarán regulados por dicha reglamentación.

4.- Cualquier actividad en estas zonas estará sujeta al Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad Autónoma de Extremadura y lo regulado en el Título III de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5.- Con carácter previo y general, en dichas zonas se prohíbe cualquier construcción, las excavaciones y cualquier manipulación de los restos. En todo caso se necesitará autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio para cada caso concreto de acto edificatorio. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de éstas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes.

Artículo 124.- ZPP-OTRO. Zona de Protección Cementerio.

En base al Reglamento de Policía Mortuoria se establece una zona de protección del cementerio, incluida por las líneas imaginarias formadas por las paralelas a la extensión actual del cementerio a una distancia de 200 m. En esta zona no podrá autorizarse edificación alguna destinada a uso dotacional.

Artículo 125.- ZA-HIDR. Zona de Ordenanza Dominio Público Hidrografía. Protección de las aguas.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de Solana de los Barros, se

regirán por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y Ley 10/2001, de 5 de julio, Plan Hidrológico Nacional.

Artículo 126.- ZA-R-VÍAS. Zona de ordenanza Dominio Público Vías. Protección de Carreteras.

1.- Es la situada en los bordes de las carreteras del Término Municipal, definidas en plano I: Ordenación del Término Municipal.

2.- Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa del Estado sobre las distintas clases de vías, Ley de Carreteras. Ley 25/1988, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras, según el Real Decreto 1073/1977 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, del 4 de marzo, y Ley 7/1997, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, y demás disposiciones del organismo del que dependa la carretera.

3.- En aplicación de la Ley sectorial vigente, a ambos lados de la carretera quedan establecidas líneas de edificación que definen márgenes de protección en los cuales quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación a excepción de las que resultan imprescindibles para el mantenimiento y conservación de aquellas que deberán ser debidamente autorizadas.

4.- La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público anteriormente definida y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 18 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas.

5.- La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas.

6.- Las limitaciones al uso del suelo en dichas zonas son las siguientes:

a.- En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija (art. 21.3 L.C.).

b.- En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la

seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (art. 22.2.3 L.C.).

7.- Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (art. 23.2.3 L.C.).

8.- Se establece así mismo la línea de edificación desde la cual, hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

9.- Así mismo será de obligatorio cumplimiento todo lo establecido por la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, aplicable a carreteras autónomas y provinciales. De acuerdo con la misma, la zona de afección queda delimitada exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 35 metros y la línea límite de la edificación por otras dos líneas paralelas a 25 m. De la arista exterior de la calzada más próxima.

Artículo 127.- ZA-PECU. Zona de Ordenanza Dominio Público Vías Pecuarias. Protección de vías pecuarias y cañadas.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, establece claramente el dominio de las Comunidades Autónomas sobre las vías Pecuarias, a las que también compete su conservación y defensa, así como su clasificación, deslinde amojonamiento, desafectación y cualquier otro acto relacionado con las mismas; sólo corresponde a estas Normas el referir a dicha Ley para todas aquellas cuestiones vinculadas con Vías Pecuarias.

En cualquier caso, la actuación y/o regulación en todo lo referente a estas vías quedará a cargo de la Consejería de Agricultura, Industria y Comercio de la Junta de Extremadura.

Se consideran como caminos públicos de titularidad municipal y categoría de bienes de dominio y uso público, los que así aparecen en los planos del Instituto Geográfico y Estadístico de 1897, y de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de 1955, así como en otros que aporten documentación al respecto. Además se incluyen todos los que hayan sido habitualmente tramitados por el conjunto de los vecinos de Solana de los Barros.

Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se considerarán como obras menores y necesitarán la previa Licencia Municipal. Se ejecutarán teniendo en cuenta el retranqueo obligatorio con respecto del camino, con las siguientes medidas:

— Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 3 (tres) metros, con respecto al borde del camino.

— Cuando el camino tenga un anchura de vía superior o igual a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 4 (cuatro) metros, con respecto al borde del camino.

**Artículo 128.- ZA-ENER. Zona de Ordenanza Dominio Público Red Energética. Protección de las líneas de Energía eléctrica.**

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

2.- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1968, según se especifica a continuación:

— Edificios y construcciones  $3,3+U/100$  metros, con un mínimo de 5 metros.

— Bosque, árboles y masas de arbolado  $1,5+U/100$  metros con un mínimo de 2 metros.

(U=tensión compuesta en K.V.)

3.- En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

**Artículo 129.- ZA-ENER. Zona de Ordenanza Dominio Público Red Energética. Construcciones enterradas: Gasoducto, canalizaciones de telefonía, electricidad...**

En previsión de futuras conducciones de infraestructura enterradas: gasoducto, canalizaciones de telefonía, electricidad etc..., se establece una zona de protección en su futuro trazado determinado por su legislación sectorial vigente. Esta zona deberá pasar a dominio público mediante expropiación; su trazado seguirá los plazos de exposición pública previstos, con notificación a los propietarios interesados. Se recabarán los informes pertinentes a los organismos con competencia en cada uno de los tipos de suelo que atraviesen estas infraestructuras.

**Artículo 130.- ZA-ENER. Zona de Ordenanza Dominio Público Red Energética. Telecomunicaciones, Instalaciones especiales.**

1.- Se tenderán a sustituir los tendidos aéreos por canalizaciones enterradas.

2.- Los elementos puntuales o hitos: Antenas de telefonía móvil, de GSM, repetidores de señal de TV/FM, radio etc... sea cual fuere su ubicación serán tratados como hitos del paisaje, con un tratamiento de adaptación al mismo. Su colocación será previamente autorizada por la CUOTEX.

**Sección 3ª: Otras Normas y condiciones en Suelo No Urbanizable.**

**Artículo 131.- Espectáculos públicos y actividades recreativas.**

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él establecidas.

**Artículo 132.- Contaminación atmosférica.**

1.- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas: Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2414/1961) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

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

3.- Pescadería, carnicería y vaquería: Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4.- Productos petroléos para la calefacción y otros usos no industriales: La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se registrará por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5.- Ruidos y vibraciones: En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en la instalación de grupos



electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6.- Explosiones e incendios: La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (B.O.E. de 10 de abril), referente a “Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras”, y por el Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, referente a “Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión”. La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión”, Decreto 2413/1977, de 20 de septiembre.

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

#### Artículo 133.- Protección Minera.

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

#### Artículo 134.- Anuncios y carteles.

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

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

#### Artículo 135.- Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

#### Artículo 136.- Cementerios de vehículos.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. Su ubicación no supondrá una visión molesta desde cualquiera de las vistas desde el pueblo hacia el Pantano.

#### Artículo 137.- Campos de Golf.

1.- A través de la Ley Extremeña de Oferta Turística Complementaria 4/1990, de 25 de octubre, se regula la construcción de campos de golf con la posibilidad de hacer construcciones complementarias en Suelo No Urbanizable, que constituye una excepción a la prohibición de construir en esta clase de suelo, establecida en la legislación urbanística.

2.- Se puede declarar de interés social a los efectos de la construcción en Suelo No Urbanizable, la construcción de campos de golf de 18 hoyos en fincas no inferiores a 60 Ha, con 2.000 m<sup>2</sup> como máximo, como construcciones vinculadas al campo de golf.

3.- Asimismo se podrán autorizar las siguientes construcciones:

a.- Instalación de un hotel o apartahotel, con capacidad no inferior a 50 habitaciones dobles y categoría mínima de 4 estrellas. Esta construcción tendrá carácter obligatorio.

b.- Construcción de alojamientos turísticos en régimen de propiedad, en edificaciones aisladas que no superen los 500 y de un número que no resulte superior al producto de multiplicar el número de habitaciones del complejo hotelero por un coeficiente establecido en la Ley. Estas construcciones tendrán carácter voluntario.

#### Artículo 138.- Estudios de Impacto Ambiental.

1.- Cualquier actividad o actuación en Suelo No Urbanizable que precise Estudio de Impacto Ambiental se ajustará a lo establecido en la Evaluación de Impacto Ambiental que se acompaña como Anexo a estas Normas.

2.- Las actuaciones sujetas a Estudio de Impacto Ambiental contempladas en el Anexo I del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura que puedan tener una incidencia sobre el Patrimonio Arqueológico, deberán ser sometidas por la administración competente en materia de Medio Ambiente a información de la Dirección General de Patrimonio Cultural con carácter previo a la declaración de Impacto Ambiental y al régimen general establecido en el Decreto 93/1997, de 1 de julio, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de Modificación del RDL 1302/1986, de 27 de julio de EIA.

#### Artículo 139.- Superposición de Protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### Artículo 140.- Infraestructuras territoriales.

En el plano de “Sistemas Generales en SNU”, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para Instalaciones de Utilidad pública o interés social.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

#### Artículo 141.- Planeamiento a realizar en Suelo No urbanizable.

Sin perjuicio de lo expresado en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable sobre las figuras de planeamiento que es posible

desarrollar en este tipo de Suelo, se desarrollará el “Plan Especial de Protección y Mejora de la Cornisa sobre el Río Guadajira” cuyas características se ajustarán a lo establecido en las Normas Subsidiarias anteriores, objeto de esta Revisión, y que se recoge en la Memoria justificativa. Previo al inicio de su redacción se propondrá y aprobará la delimitación de su ámbito.

#### Sección 4ª: Núcleo de población.

#### Artículo 142.- Concepto de Núcleo de población.

Ya ha sido definido en el artículo correspondiente a Terminologías y definiciones como “Se define como núcleo de población a los efectos de la presente normativa, todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones. La parametrización de las condiciones que generan núcleo de población se desarrollan en las condiciones particulares del Suelo No Urbanizable”.

#### Artículo 143.- Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de Núcleo de población.

A los efectos prevenidos en los artículos correspondientes de la Ley del Suelo:

A.- Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 307, 308, 309 y 310 del TRLS92.

B.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1.- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2.- Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en la Norma 10.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

4.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5.- Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m de diámetro.

Sección 5ª: Condiciones particulares para las actividades, usos y construcciones permitidos.

#### Artículo 144.- Actividades y Usos en Suelo No Urbanizable.

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable y regulados por estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

##### Actividades y usos no constructivos:

1.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimiento de tierras: actividades extractivas, dragados y rectificación de cauces, aperturas de caminos, etc.

2.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras: agropecuario, pastoreo, etc.

3.- Acciones sobre el arbolado: aprovechamiento de leña o madera, repoblamientos con especies autóctonas o no, tratamientos fitosanitarios, etc.

4.- Actividades de ocio ligado al medio natural.

##### Actividades y usos constructivos:

1.- Vivienda.

2.- Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas.

3.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas y de ocio.

5.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable (contarán con declaración previa de interés público).

La asimilación de actividades y usos, no enunciados de forma expresa se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio donde vayan a asentarse.

#### Artículo 145.- Actividades y Usos prohibidos e incompatibles en Suelo No Urbanizable.

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

1.- Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos.

2.- Destrucción de las masas arbóreas.

3.- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.

4.- Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Salvo que estas acciones estén encuadradas en actuaciones de implantación y/o mejora de infraestructuras, en cuyo caso deberán aportar las oportunas correcciones recogidas en el obligado Estudio de Impacto Ambiental.

Con carácter general se prohíbe el uso industrial en SNU con algún tipo de protección, salvo el SNU de protección Valor Agrícola.

#### Artículo 146.- Construcciones e instalaciones autorizadas.

En todo el Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las siguientes:

1.- Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.

2.- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento recogidos en el art. 44.2 del RG, edificaciones o instalaciones:

A.- De Interés Público que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural, únicamente en las zonas donde no se prohíban expresamente por estas Normas.

B.- Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohíba expresamente, y previa declaración expresa de su interés público.

C.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del artículo precedente, no exista la posibilidad de

formación un núcleo de población. En todo caso, solamente se permitirá el uso para vivienda unifamiliar en el SNU de Protección Valor Agrícola si se dispone al menos de la superficie mínima establecida en el Decreto 46/1997 sobre unidades mínimas de cultivo.

Artículo 147.- Condiciones de las edificaciones.

1.- Condiciones de ubicación.

A.- No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

B.- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

C.- Si el conjunto de edificaciones sobre una misma parcela supera los 1.000 m<sup>3</sup> de volumen construidos, previamente a la concesión de licencia municipal, se deberá aprobar el correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.

2.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

3.- Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

4.- Cerramientos.

Los cerramientos de las fincas edificadas o de los recintos que contengan construcciones se realizarán mediante setos, muros de fábrica o mampostería o malla metálica. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 1,50 m.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.

5.- Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el art. 138 de la TRLS 92, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 44.3.<sup>a</sup> R.G.), tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras, etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

A.- Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.

B.- Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

C.- Ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.

D.- Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.

E.- Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.

F.- Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

- Cubierta: Tonos rojizos.
- Paramentos: Blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

6.- Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos competentes de la Junta de Extremadura, para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Artículo 148.- Regulación pormenorizada de las construcciones en Suelo No Urbanizable.

A.- Vivienda unifamiliar.

En el caso de viviendas unifamiliares, cumplirán además de las condiciones comunes enumeradas en el punto anterior, las siguientes condicionantes estéticas:

I.- Fachadas.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedan prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales a cara vista permitidos son:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

2.- Cubiertas.

Las cubiertas de la edificación tenderán a definir espacios convexos, no se permitirán soluciones de planos de cubierta que delimiten un espacio cóncavo o tejados invertidos.

No se permitirán caballetes de cubierta partidos o quebrados a lo largo de la línea de cumbrera, cuando la diferencia de niveles pueda salvarse más adecuadamente con una solución continua del caballete o cumbrera. Se procurará salvo casos muy justificados que la pendiente de todos los planos de cubierta sea la misma, evitando cubiertas quebradas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbrera no debe sobrepasar los 10,5 m de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 35°.

Cuando se dejen patios interiores de parcela cerrados se tenderá a verter sobre ellos las cuatro aguas de los tejados que lo define o limitan, de forma que se garantice el máximo soleamiento interior al ser menor la altura de los paramentos que lo circundan.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m entre el forjado de la última planta y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

La cobertura se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas).

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en cualquier terminación.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas lacadas y demás recubrimientos metálicos.

### 3.- Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales:

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.

Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o hierro.

Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

### B.- Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas

#### 1.- Casetas para el almacenamiento de aperos:

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 4 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

#### 2.- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate. Resolverán el aparcamiento de vehículos.

#### 3.- Establos, granjas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

#### 4.- Naves.

Son edificaciones destinadas al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria agrícola; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: construcción de un solo cuerpo, con cubierta a dos aguas en una sola planta, con o sin cerramiento perimetral.

Cumplirán en todo caso las siguientes especificaciones:

- No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.

- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.

- Su altura máxima será 7,5 m (1 planta).

- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.

#### 5.- Asentamiento rural.

Entendemos como tales el edificio o agrupaciones de éstos que estén situados dentro de una explotación agropecuaria y formen parte escrituralmente de ésta.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Constituir y formar parte de una única explotación.

- Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (11 plantas).

- Se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

C.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.
- Su altura máxima permitida será 7,5 m (II plantas).
- No se establece parcela mínima para su edificación dentro de las existentes, en caso de nueva parcelación o segregación será la Unidad Mínima de Cultivo fijada por la legislación agraria.
- En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones, dentro de cada categoría del Suelo No Urbanizable.

D.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios públicos que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable.

Los edificios e instalaciones:

- Deberán contar previamente con Declaración de Interés Público.
- Se retranquearán 5 m a todos los linderos.
- Su altura máxima permitida será 7,5 m (II plantas).
- Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.
- No se establece parcela mínima para su edificación para el caso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos, excepto para las actividades siguientes:

ACTIVIDAD	PARCELA MÍNIMA	COEF. EDIFICABILIDAD
Alojamientos Rurales	25.000 m <sup>2</sup>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Campamentos Turísticos	50.000 m <sup>2</sup>	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

E.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales.

Las edificaciones:

- Deberán contar previamente con Declaración de Interés Público.
- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.
- Su altura máxima será de 9 m (II plantas).
- Se establece una edificabilidad máxima de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 150 m<sup>2</sup> edificados.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 5.000 m<sup>2</sup>. Parcela mínima nueva para autorizar su edificación será la establecida por la legislación agraria.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

A efectos de estas Normas Urbanísticas y a efectos de terminología ha de entenderse la denominación Suelo Apto para Urbanizar equivalente a Suelo Urbanizable.

Segunda.

En virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y dado que la Aprobación inicial de la Revisión de las NN.SS. de Solana de los Barros se ha producido en fecha anterior a la entrada en vigor de esta Ley, estas Normas Subsidiarias se ajustarán plenamente a la Ley 15/2001, en lo referente a Régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución, a este efecto se ha adaptado el contenido de estas NN.SS. de Solana de los Barros al contenido establecido del art. 70 de la LSOTEX.

Tercera.

Los instrumentos de Planeamiento para la ordenación urbanística que hubieran que redactarse (preceptuados por las NN.SS. de Solana de los Barros) adaptarán su contenido y tramitación al articulado de la Ley 15/2001 y tendrán en cuenta los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas contenidos en el art. 74 de la Ley.

Cuarta.

La adaptación de estas NN.SS. al Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable definido en la LSOTEX conlleva la prescripción de la Calificación urbanística con carácter previo a la concesión de Licencias en esta clase de Suelo (trámite definido en el art. 50 de estas NN.UU.). Se sujetan a Calificación Urbanística las obras, construcciones e instalaciones enumeradas en los artículos 23 y 24 de la LSOTEX en Suelo No Urbanizable.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2004

## 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 2004, es de 95,67 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 7,97 euros.
- 4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,12 euros.
- 4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,85 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,57 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 105/2002, de 23 de julio, D.O.E. núm. 88 de 30 de julio de 2002), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pucyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.
- 5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.
- 5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - I).

## 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2004 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 2004. 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