



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarza de Montánchez.

ANEXO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ZARZA DE MONTÁNCHEZ

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS

SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.1.1. Contenido.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal contienen los siguientes documentos:

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

2. Memoria Justificativa: Define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación proyectada.

3. Normas Urbanísticas: Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, establecen las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del término.

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

5. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Artículo 1.1.2. Objeto de las normas.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Montánchez constituyen, 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 del mismo.

Artículo 1.1.3. Marco legal.

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, se convierte en el referente estatal en cuanto a la legislación urbanística, aunque el propio texto legal delega en las diferentes legislaciones autonómicas la mayor parte de responsabilidades tras la sentencia 61/1997 de 20 de marzo del Tribunal Constitucional que desarticula el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992 declarando inconstitucionales numerosos preceptos por razón de distribución competencial en materia de Urbanismo entre Estado y las Comunidades Autónomas.

Esta nueva Ley del Suelo va a estar vinculado a la Ley 13/1997 Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura surgiendo con carácter transitorio y con la finalidad cubrir el vacío legal ocurrido tras la STC 61/1997, en tanto en cuanto desde la Junta se elabora la legislación autonómica propia en esta materia.

Artículo 1.1.4. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 1.1.5. Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el D.O.E. 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 posible Revisión.

Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación.

Corresponden al Ayuntamiento de Zarza de Montánchez, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

Artículo 1.1.7. Revisión.

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica

del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en el mismo, que supongan modificación sustancial de su contenido.

El Ayuntamiento procederá a la revisión de las Normas cuando concurren algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

- a) Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor.
- b) Aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de Coordinación que afecten a todo o a parte del territorio Municipal.
- c) Aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- d) Agotamiento superior al 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.
- e) Orden motivada del órgano competente de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejaren la revisión.

Artículo 1.1.8. Modificación.

Se entiende por Modificación del Normas Subsidiarias las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las Normas.

Artículo 1.1.9. Prelación normativa.

A los efectos prevenidos por las Normas subsidiarias serán de aplicación dentro del término municipal, y en el orden que a continuación se expresan, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de la Jefatura del Estado.
- Real Decreto-Ley 4/2000 de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, artículo 1 modificación de la Ley 6/1998.
- Ley 13/1997, Reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Decreto 76/1998, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y disciplina de la Ley del suelo (Reales Decretos 2159/1978, 3288/1978 y 2187/1978).
- Normas Urbanísticas de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal de Zarza de Montánchez.

Artículo 1.1.10. Competencia.

Las competencias para la interpretación y ejecución del planeamiento corresponden al Ayuntamiento de Zarza de Montánchez, así como a los órganos competentes de la Junta de Extremadura en los supuestos establecidos por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.2.1. División del territorio.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 7 y siguientes de la Ley 6/1998 sobre Régimen del suelo y Valoraciones, las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en las siguientes clases:

- Suelo Urbano.
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 1.2.2. Suelo Urbano.

Constituyen el suelo Urbano los terrenos delimitados expresamente en los planos de ordenación por encontrarse con los servicios mínimos urbanísticos establecidos o por estar consolidados por la edificación.

El suelo urbano se divide en:

- Suelos de aplicación directa: Considerados como suelo urbano consolidado.
- Unidades de Ejecución UE: Considerados como suelo urbano no consolidado.

Artículo 1.2.3. Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por la legislación sectorial y aquellos otros que las presentes Normas Subsidiarias considera necesario preservar por sus valores intrínsecos o por resultar inadecuados para un desarrollo urbano.

Además de ello, el Suelo No Urbanizable se divide en cuatro zonas, reflejadas en los planos, en función de las características ambientales del territorio. Si un suceso, natural o provocado, causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una de estas zonas, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su afección y calificación, sino que por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas adecuadas para recuperar las condiciones originales.

a) Zona de Protección Básica (SNU): Categoría que abarca la mayor parte del término, no precisada de una protección especial, pero para la que se dictan normas que regulan las edificaciones usos e instalaciones que pueden ubicarse sobre ella, por permitirlo así la legislación vigente. Su normativa específica se desarrolla en el Título 6, Capítulo 5.

b) Zona de Protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1): Esta calificación se aplica a territorios que, poseyendo claros valores medioambientales en un conjunto suficientemente extenso y homogéneo, se sitúan en un nivel intermedio de protección. Permitiendo ampliamente la explotación de los recursos, pero sin alterar ni variar esencialmente su carácter. Se trata de terrenos generalmente privados, cuyo claro valor e interés, no ha sido objeto de adecuado tratamiento, pero que o bien constituyen una unidad con los terrenos incluidos en las categorías más protegidas, o bien constituyen unidades suficientemente destacadas pero que pudieran degradarse debido al proceso urbanizador. Su normativa específica se desarrolla en el Título 6, Capítulo 5.

c) Zona de Protección Especial, Nivel 2 (SNUP-2): Categoría que comprende los territorios con alto valor natural, necesitados de un alto grado de reserva respecto a las acciones humanas, pero que admite condicionadamente aquellas que sin afectar a los recursos, pueden facilitar el correcto aprovechamiento y disfrute de los mismos. Por estas razones su extensión es forzosamente reducida, evitando las zonas habitadas o con implantación de usos productivos. Su normativa específica se desarrolla en el Título 6, Capítulo 5.

d) Zona de Protección Especial, Nivel 3 (SNUP-3): Esta calificación se limita a ámbitos muy reducidos de gran valor natural y medio ambiental, precisados de la máxima preservación. Su uso y gestión deberá regularse bajo alguna de las figuras previstas en la Ley 8/1998, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, sin perjuicio de la protección preventiva aplicable en virtud de estas Normas, desarrollada en el Título 6, Capítulo 5. Las condiciones señaladas para este suelo, lo serán en tanto no esté aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales correspondiente, que será el aplicable cuando se apruebe definitivamente.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes.

Corresponde al Ayuntamiento de Zarza de Montánchez, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la participación que a otros Organismos públicos y a los particulares pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 2.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la adecuación de las Normas Subsidiarias a lo establecido en la legislación urbanística vigente, se contará con los siguientes tipos de instrumentos:

- Instrumentos de Ordenación.
- Instrumentos de Gestión.
- Instrumentos de Ejecución.

CAPÍTULO 2: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. Clasificación.

La ordenación de las Normas Subsidiarias se completarán mediante el desarrollo de las siguientes figuras de planeamiento:

Artículo 2.2.2. Planes Especiales.

Para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones de los Planes Directores Territoriales de Coordinación que pudieren formularse o en virtud de las potestades que otorga la legislación urbanística.

En cuanto a las limitaciones de su contenido, objeto específico y exigencia documental se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales se formularán por el Ayuntamiento, Entidades urbanísticas competentes u Organismos públicos encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

Artículo 2.2.3. Planes Parciales.

El ámbito territorial del Plan Parcial quedará referido al Sector del suelo Apto para urbanizar a ordenar.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, para el ámbito del sector ordenado, la asignación de usos pormenorizados, el señalamiento de emplazamientos y reservas de terrenos, para parques y jardines, zonas deportivas, centros culturales, docentes,

religiosos, asistenciales, sanitarios y demás servicios públicos, el trazado y características de las redes de comunicaciones y de los servicios urbanos necesarios, y la evaluación económica y plan de etapas de su ejecución. Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determinan los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.2.4. Normas Complementarias.

Las Normas Complementarias definirán la finalidad y circunstancias justificativas de su formulación y su incidencia con el planeamiento general, y contendrán las disposiciones y previsiones que requieran sus objetivos específicos. La competencia de su formulación corresponde la Ayuntamiento, y, subsidiariamente, a las demás Entidades Urbanísticas competentes, y sus documentos mínimos serán los señalados en el artículo 95 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.2.5. Estudios de Detalle.

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las precisiones suficientes para la definición concreta de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica que se detallen, y comprenderá la documentación que señala el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, siendo competentes para su formulación tanto el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante como los particulares propietarios de terrenos incluidos en el área objeto de la actuación.

Artículo 2.2.6. Catálogos.

Los Catálogos complementarios de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales contendrán la relación pormenorizada de los elementos urbanos o rurales objeto de especial protección, incluyendo en su documentación la descripción individualizada gráfica y literaria, de los bienes catalogados y las limitaciones y condiciones de protección que a cada uno correspondan conforme al planeamiento de aplicación, y su redacción corresponderá a la Entidad local o urbanística que haya formulado el Plan que complementen.

CAPÍTULO 3: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 2.3.1. Unidades de Ejecución.

Toda actuación urbanística en Suelo Urbano realizada como desarrollo de estas Normas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la

ubicación del suelo destinado a equipamientos colectivos y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas previstos por el planeamiento mediante la fijación de los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los propietarios afectados.

Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración Pública actuante mediante el sistema de expropiación o acuerdo entre ésta y la propiedad, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo en caso necesario el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa o según se establezca en cada caso.

Una actuación aislada podrá ejecutarse por iniciativa privada siempre que exista un visto bueno previo del Ayuntamiento y que esté contemplada esta vía en las presentes Normas.

La Modificación de las Unidades de Ejecución contenidas en estas normas podrá realizarse de oficio o a petición de los propietarios afectados.

Artículo 2.3.2. Sistemas de Actuación.

La ejecución del planeamiento en cada ámbito de actuación delimitado se llevará a la práctica mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano definidas en el presente planeamiento será, en cada caso, el que se determine en la delimitación de Polígonos, dando carácter preferente a los de compensación y cooperación.

Artículo 2.3.3. Sistema de Compensación.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos correspondan a un solo titular. En la aplicación del sistema de compensación se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo segundo del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.4. Sistema de Cooperación.

En este sistema los titulares afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante realiza la urbanización con cargo a aquéllos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística. En su caso, en el proceso de reparcelación se observarán las determinaciones que al respecto establece el mismo Reglamento en su Título III.

Artículo 2.3.5. Sistema de Expropiación.

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación y ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos conforme al planeamiento.

Artículo 2.3.6. Reparcelación.

Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada a la Norma, con adjudicación de las parcelas de los propietarios afectados en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda en cuanto a cesiones obligatorias.

La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido en las Normas Subsidiarias.

Los proyectos de reparcelación constarán de la documentación a que se refiere los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO 4: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La ejecución material de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según sea su objetivo se clasifican en:

- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Edificación.
- Proyectos de Demolición.
- Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras e instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

Los proyectos técnicos deberán ir visados por los colegios profesionales que tuvieran encomendada dicha misión, o en el caso de

actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, aprobados por el órgano supervisor de la Entidad correspondiente.

Artículo 2.4.1. Proyectos de Parcelación Urbanística.

Se considera parcelación urbanística a toda subdivisión de terrenos en dos o más lotes que signifique cambio de titularidad o situación legal respecto al inicio del proceso.

En suelo urbano no podrán realizarse parcelaciones que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas establecidas en estas Ordenanzas.

En suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones sobre las que se pretenda edificar que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población o que tengan menor superficie que las contempladas en el título 6, cap. 5º de estas Normas.

Toda parcelación, sea de carácter urbanístico o simple subdivisión de una finca matriz, deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

— Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.

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

— Plano catastral de la finca primitiva.

— Plano topográfico, en el que se incluyan las edificaciones, usos, servidumbres, infraestructuras y vegetación existentes.

— Plano de parcelación propuesta, expresando las identificación, linderos, superficie y características dimensionales de cada uno de los lotes resultantes de la parcelación.

Artículo 2.4.2. Proyectos de Urbanización.

El objeto de los proyectos de urbanización es la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo y para el desarrollo de los servicios infraestructurales, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar, y comprenderán la documentación mínima que se señala en los artículos 69 y 70 del Reglamento de planeamiento.

Los proyectos de urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de una unidad de ejecución se sujetarán al trámite señalado en el artículo 141 del citado reglamento. En los demás supuestos se entenderán como proyectos de obras ordinarias, y quedarán supeditados al simple trámite de licencia municipal.

Artículo 2.4.3. Proyectos de Edificación.

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

Los proyectos de edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y de la cumplimentación de las disposiciones legales y ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.

- Plano de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.

- Plano topográfico del solar en su caso, definiendo linderos, superficie, características dimensionales y cotas altimétricas en los vértices de su perímetro.

- Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de los patios, voladizos y espacios libres.

- Plano de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.

- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

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

Artículo 2.4.4. Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.

Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características

constructivas del edificio, con expresión de superficies, volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.

- Plano de situación urbanístico y catastral de la finca interesada.
- Plano de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.
- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

En el caso de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se estará a lo dispuesto en el art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, cuyo tenor cultural es el siguiente:

Artículo 35. Ruina.

1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.

4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conlleva la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.

5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado I de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.

Artículo 2.4.5. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones necesarias para que un local pueda albergar una actividad determinada.

Su redacción corresponde a técnico competente conteniendo la documentación necesaria para su correcta tramitación y ejecución.

Su tramitación se realizará a través del Ayuntamiento, desde donde, una vez cumplimentada la documentación necesaria lo remitirá al organismo autonómico para su resolución.

TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.1.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

A completar la urbanización de los terrenos para que adquiera la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

A la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento y en general a todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 3.1.2. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización y edificarlos en el plazo en el que se establezca por el Ayuntamiento de acuerdo a los términos previstos por el planeamiento.

b) Los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezca de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

3. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

5. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo 3.1.3. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

Se atenderá especialmente a lo dispuesto en el TÍTULO II DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LOS INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE EXTREMADURA. Capítulo I, art. 22 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, cuyo tenor literal es el siguiente:

1. Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecidas en esta Ley.

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

3. Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares de bienes integrantes que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

4. La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

b) El coste de las obras necesarias se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.2.1. Derechos generales.

Son derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable:

a) Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de

conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla 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 que no concurren las circunstancias previstas en el apartado I del artículo 9 de la Ley 6/1998.

b) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamiento de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo 3.2.2. Deberes generales.

Son deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable:

a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento sus terrenos.

b) Mantener la cubierta del suelo, la vegetación y el paisaje autóctono o tradicional de los terrenos y, en general, cumplir las normas de protección sobre medio ambiente.

c) Velar por los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos existentes en el medio rústico y, en todo caso, cumplir con las normas de protección existentes al respecto.

TÍTULO 4. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 4.1.1. Actos sometidos a licencia.

De acuerdo con el artículo I del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica, los siguientes actos:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.

3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones existentes.

4. Modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.

5. Obras de modificación de la disposición interior de los edificios.
6. Obras de carácter provisional según el artículo 136 de la L.S.
7. Obras de instalaciones de servicios públicos.
8. Obras de urbanización.
9. Parcelaciones y segregaciones.
10. Movimientos de tierras y extracción de áridos.
11. La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.
12. Los usos de carácter provisional según el artículo 136 de la L.S.
13. El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones existentes.
14. La modificación de uso de edificaciones e instalaciones.
15. La demolición de construcciones, salvo los casos de ruina inminente.
16. Las instalaciones subterráneas de cualquier uso.
17. La tala de árboles enclavados en terrenos ordenados urbanísticamente.
18. La colocación de carteles publicitarios visible desde la vía pública.
19. Instalación de gruas torres en edificaciones.

Así mismo, será necesaria la obtención de licencia para la apertura de caminos, la realización de cortafuegos y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

La tramitación se realizará de acuerdo con lo expresado en los artículos correspondientes del reglamento de disciplina urbanística.

No podrán comenzarse la ejecución de los actos regulados a través de la concesión de licencia, en tanto esta no esté concedida.

Artículo 4.1.2. Competencia para otorgar licencias.

La competencia corresponde al Ayuntamiento salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo; se formaliza a través de la Comisión Permanente, el Pleno Municipal o el Alcalde si así se prevé en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 4.1.3. Procedimiento para la resolución de las licencias.

Toda solicitud de obtención de licencia deberá formularse por escrito, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o persona legal que lo represente.

Con la solicitud y dependiendo del tipo de licencia solicitada en virtud de su naturaleza, se acompañará de la correspondiente documentación.

Cuando en la documentación solicitada se exija la presentación de un proyecto de ejecución, éste podrá ser sustituido en el trámite inicial por un proyecto básico, no pudiéndose iniciar las obras hasta la aprobación del proyecto de ejecución por los servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.1.4. Modalidades de tramitación de licencias.

Se establecen con carácter general cuatro modalidades de licencia de acuerdo con el reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, en función del grado de sencillez o complejidad del acto sometido a licencia, y un trámite especial para la solicitud de actuaciones en los edificios con grado de protección.

— Licencias tipo L1, tramitación abreviada para obras menores:

Licencias de obra que afectan a obras de pequeña entidad, que de acuerdo con la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación no precisan de la redacción de proyecto y dirección facultativa.

Se solicitarán en modelo impreso al efecto facilitado por el Ayuntamiento, y serán concedidas por Decreto de Alcaldía, previo informe de los servicios técnicos Municipales.

— Licencias tipo L2, tramitación normal:

Licencias de obra que afectan a obras que de acuerdo con la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, precisen de la redacción de un proyecto y una dirección facultativa, ejercida por profesionales cualificados, titulados al efecto.

Se solicitaran en modelo impreso al efecto facilitado por el Ayuntamiento, y serán concedidas por acuerdo de la Corporación, previo informe de los servicios técnicos Municipales.

— Licencias tipo L3, tramitación especial:

Licencias para actos que requieren mayor garantía de publicidad y tramitación complementaria con período de exposición pública y apertura de plazo de alegaciones, en estos casos la Corporación se pronunciará mediante acuerdo, una vez conocidos los informes técnicos Municipales y las alegaciones presentadas en el período de exposición.

Se establece un período de 15 días hábiles, que empezará a contarse a partir del día siguiente a que sea expuesto en el tablón de anuncios Municipal, una vez que esté aprobado por acuerdo de la Corporación.

Cuando así lo entienda, por su mayor especificidad o complejidad, la Corporación podrá solicitar, informes de quienes sea competentes en la materia. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero deberán constar en el acta en que se adopte el acuerdo pertinente.

Cuando por las características de la solicitud de licencia, se aprecie la posible existencia de perjuicios o actuaciones que afecten a terceros, se hará citación personal a los afectados, quienes podrán presentar alegaciones para ser tenidas en cuenta por la Corporación, y reflejadas en el acta en la que conste el acuerdo adoptado.

— Licencias tipo L4, para tramitación previa ante la Junta de Extremadura:

Licencias que en virtud de la ubicación del acto que amparan, han de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el artículo 16.3 del reglamento de Gestión.

Artículo 4.1.5. Publicidad e inspección.

Los actos cuyas licencias concedidas sean del tipo L1, estarán sometidas al menos a una inspección final por el Servicio Técnico del Ayuntamiento, para verificar su idoneidad con la solicitud cursada.

Los actos cuyas licencias concedidas sean del tipo L2 y L3, estarán sometidas a lo dispuesto en los apartados siguientes:

1º. En lugar visible de las obras y en tamaño de 100x70 cm., se colocará cartel que indique, tipo de obra a realizar, fecha de obtención de licencia, fecha de terminación de obra, presupuesto de ejecución material, e identificación del promotor, constructor y dirección facultativa.

2º. Una vez concedida la licencia, y previo al comienzo de las obras, se solicitará del Servicio Técnico del Ayuntamiento, la comprobación del replanteo, donde quede reflejado el trazado y ajuste de la alineación exterior. En dicho acto se levantará el acta de Replanteo Previo, en la cual se reflejarán por parte del Ayuntamiento, Promotor, Constructor o Dirección Facultativa, cuantas circunstancias se crean convenientes.

3º. En el momento de finalizar la fase de estructura se comunicará por escrito al Ayuntamiento, quien procederá a su comprobación y ajuste a la licencia concedida.

4º. En el recinto de la construcción existirá un ejemplar del proyecto visado y sellado por el Ayuntamiento, y una copia de la licencia de obras. Así mismo existirá toda la documentación exigible en material de Seguridad y Salud.

5º. Finalizadas las obras y con anterioridad a su ocupación, se solicitará la licencia de primera ocupación al Ayuntamiento, quien procederá a su comprobación y ajuste a la licencia concedida.

Sin la obtención de la licencia de primera ocupación, las entidades suministradoras agua, gas y electricidad, no podrán proceder a la conexión de la instalaciones privativas a su red general de distribución.

Artículo 4.1.6. Caducidad de las licencias.

Las licencias poseen un período de vigencia de 6 meses, si en ese plazo no hubieran empezado las obras, contadas a partir de la fecha del acta de replanteo previo, caducarán, pudiendo solicitarse por causa justificada, la prórroga de aquélla, por una sola vez y por un período de otros tres meses.

Así mismo se considerará caducada si una vez empezadas las obras, se paralizan por un período superior a tres meses, pudiendo solicitarse por causa justificada, la prórroga de aquélla, por una sola vez y por otros tres meses.

La renovación de una licencia se ajustará a los mismos procedimientos que su primera concesión.

Artículo 4.1.7. Exacciones.

En su caso, el Ayuntamiento, fijará excepcionalmente las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia, atendiendo siempre a las especiales características concurrentes.

Artículo 4.1.8. Obras de edificaciones sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando se ejecutaren obras sin licencia, se dispondrá su inmediata suspensión y se adoptará uno de los siguientes acuerdos antes de iniciar el oportuno expediente.

a) Si las obras son incompatibles con la ordenación en vigor, se decretará su demolición a consta del promotor.

b) Si las obras son compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al promotor para que legalice su situación en un plazo de dos meses.

Cuando las obras en ejecución contraviniesen las condiciones de la licencia, se dispondrá su suspensión inmediata y previa la tramitación del oportuno expediente, se reajustará la obra a las condiciones fijadas en la licencia, según lo dispuesto en el artículo 248.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 4.1.9. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Si la obra se hubiese concluido sin licencia, el Ayuntamiento dentro del plazo de cuatro años desde la conclusión, adoptará los acuerdos que para cada caso se establecen en el artículo 249.1 del T.R. de la Ley del Suelo.

En el caso de edificaciones terminadas contraviniendo las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento dentro del plazo de cuatro años desde la conclusión, adoptará los acuerdos establecidos en el artículo 249.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

4.1.10. Protección de la legalidad urbanística.

La vulneración de las prescripciones contenidas en el T.R. de la Ley del Suelo, o en el planeamiento de aplicación, tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo además de las órdenes de suspensión o demolición, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación del reconocimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados.

CAPÍTULO 2: LICENCIAS EN SUELO URBANO

Artículo 4.2.1. Licencia de reforma o modificación en edificios no catalogados.

Requisitos:

No serán preciso ningún requisito cuando las obras no alteren el volumen del edificio, el uso y no afecte a los elementos estructurales.

Documentación:

Si la reforma es de las que las obras no alteren el volumen del edificio, el uso, y no afecte a los elementos estructurales, será necesario la presentación de la siguiente documentación:

— Memoria explicativa de las obras, planos donde se grafíe los elementos afectados y valoración económica de las obras.

Si la reforma afecta a elementos estructurales, o alteran el volumen del edificio, o modifican el uso, será necesario la presentación de la siguiente documentación:

— Proyecto de ejecución redactado por técnico competente según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Justificación de la existencia de Dirección Facultativa por técnico competente, según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Calendario de ejecución de las obras.

Tramitación:

Si es de las que no alteran el volumen del edificio, el uso y no afectan a los elementos estructurales, será de tipo L1.

El resto se procederá a tramitar mediante una licencia tipo L2.

Si a juicio del Ayuntamiento, las actividades pudieran causar perjuicios a terceros, podrá exigir la tramitación mediante una de tipo L3.

Artículo 4.2.2. Licencias de obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración u obra nueva en edificios catalogados.

Se atenderá a lo dispuesto en el Título 7, Capítulo 2, sobre Protección del Patrimonio.

Artículo 4.2.3. Licencia para edificaciones de nueva planta en el suelo urbano consolidado.

Requisitos:

Será necesario que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en el artículo 40 y 41 del reglamento de Gestión.

Así mismo será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable, debiendo en ese caso iniciar el correspondiente expediente reparcelatorio.

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

— Proyecto de ejecución redactado por técnico competente según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Justificación de la existencia de Dirección Facultativa por técnico competente, según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Cuando la solicitud sea para un edificio incluido en el catálogo, deberá complementarse con lo exigido en las normas de protección del patrimonio.

— Calendario de ejecución de las obras.

Tramitación:

Se proceda a tramitar mediante una licencia tipo L2. Si a juicio del Ayuntamiento, las actividades pudieran causar perjuicios a terceros, podrá exigir la tramitación mediante una de tipo L3.

Artículo 4.2.4. Licencia para la urbanización de elementos aislados y urbanización de unidades de ejecución.

Requisitos:

Las obras incluidas en un proyecto de urbanización podrán comenzarse tan pronto el mencionado proyecto reciba aprobación definitiva.

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

- Proyecto de urbanización, suscrito por técnico competente y visado por Colegio Oficial.
- Justificación de la existencia de Dirección Facultativa por técnico competente.
- Fianza por valor del 30% de las obras.
- Contratación de control de calidad con laboratorio homologado, según determinaciones establecidas por el Ayuntamiento, en cada caso.

Tramitación:

Serán aprobados por el Ayuntamiento según lo dispuesto en el artículo 141 del reglamento de Planeamiento.

Artículo 4.2.5. Licencia para edificaciones en unidades de ejecución.

Requisitos:

Para conceder licencia de obra en suelo de unidades de ejecución, será necesario que la urbanización cumpla con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de gestión, así como haber formalizado la totalidad de las cesiones libres de cargas y gravámenes.

Documentación:

Será necesario la presentación de las siguientes documentación:

- Proyecto redactado por técnico competente según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- Justificación de la existencia de Dirección Facultativa por técnico competente, según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Calendario de ejecución de las obras.

Tramitación:

Se procederá a tramitar mediante una licencia tipo L2.

Si a juicio del Ayuntamiento, las actividades pudieran causar perjuicios a terceros, podrá exigir la tramitación mediante una de tipo L3.

Artículo 4.2.6. Licencia de parcelaciones.

Requisitos:

La parcelación no dará como resultado, parcelas inferiores a la mínima de la zona en que esté ubicada.

Documentación:

Será necesario la presentación de las siguientes documentación:

- Copia del plano catastral en la que se ubique la parcela, acotado.
- Plano con la propuesta de parcelación, acotado.
- Memoria en la que se justifiquen las dimensiones de las parcelas iniciales y resultantes.

Tramitación:

Se procederá a tramitar mediante una licencia tipo L2.

Artículo 4.2.7. Licencia de derribo.

Requisitos:

Todo proyecto de derribo, estará acompañado del proyecto básico de la edificación que lo va a sustituir, sin cuyo requisito no se le concederá la correspondiente licencia, salvo en caso de ruina inminente.

No se puede derribar ningún edificio de los contenidos en los catálogos de protección del patrimonio, estando sometida cualquier intervención a lo previsto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo del Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura, que en su artículo 35 dispone:

“Ruina:

1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo,

debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.

4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conlleva la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.

5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado I de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.

6. Suspensión de intervenciones.

La Consejería de Cultura y Patrimonio impedirá los derribos y suspenderá cualquier obra o intervención no autorizada en un bien declarado.”

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

- Proyecto de derribo, firmado por técnico competente y visado por su Colegio Oficial.
- Proyecto básico de obra nueva, visado por Colegio Oficial.
- Acta de acopio de elementos ornamentales recuperables, caso que los hubiese.
- Documentación fotográfica del edificio a derribar.

Tramitación:

Se procederá a tramitar la licencia de derribo mediante una solicitud de licencia tipo L2, y la licencia de obra nueva vinculada al

derribo por el tipo que le corresponda quedando supeditada a la presentación del proyecto de ejecución.

Artículo 4.2.8. Licencia en edificios fuera de ordenación.

Requisitos:

Los edificios e instalaciones, existentes con anterioridad a esta Norma Subsidiaria, que resulten disconformes con las mismas, se consideran fuera de ordenación.

En ellos sólo podrán realizarse obras para la reparación y mantenimiento del edificio, pudiendo por lo tanto realizarse las obras de consolidación que garanticen su estabilidad estructural si están en uso y siempre que no afecten a más del 25% de los elementos estructurales. No podrán realizarse obras para aumento de superficie o volumen.

Documentación:

La misma que para los expedientes de obra nueva.

Tramitación:

Su tramitación será la correspondiente a obras de reforma contempladas en el artículo 4.2.1.

Artículo 4.2.9. Licencia de vaciados y movimientos de tierra.

Requisitos:

Para la concesión de este tipo de licencia la parcela o zona afectada estará libre de edificaciones.

Documentación:

- Copia del plano catastral.
- Proyecto de ejecución, firmado por técnico competente y visado por Colegio Oficial correspondiente.

Tramitación:

Se procederá mediante una licencia tipo L2.

Artículo 4.2.10. Licencia de vallados.

Requisitos:

Toda actuación que invada o produzca interferencias con el tráfico peatonal o rodado de la vía pública deberá ser vallada, así como los solares sin edificar y todas las obras de cualquier tipo de construcción.

Las vallas de protección tendrán una altura de 2 m y dejarán siempre un espacio al menos de 1 m de ancho, entre su cara exterior y el tráfico rodado, separado mediante otra valla de protección móvil, que no impida la visión y de 90 cm. de altura. Cuando por motivos justificados esto no se pueda cumplir, se exigirá la existencia de un operario que advierta del peligro.

El corte de una calle para carga y descarga de materiales u actividades de las obras, precisará de la correspondiente licencia.

Cuando se produzca la eliminación de residuos, las vallas de protección deberán contemplar las medidas necesarias para minimizar estos efectos y evitar posibles riesgos.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización en cada extremo o ángulo de las vallas.

El Ayuntamiento podrá exigir la utilización de vallas normalizadas.

Documentación:

Será necesario presentar:

- Croquis de ubicación y ocupación de vías.
- Memoria con las medidas de protección.
- Croquis con el sistema de vallado.

Tramitación:

Se tramitará mediante una licencia tipo L1.

Artículo 4.2.11. Licencia de primera ocupación de un edificio.

Requisitos:

Será requisito imprescindible que el edificio esté acabado y apto para ser entregado a los propietarios o usuarios, según se determina en la Ley 3/1999, sobre Ordenación de la Edificación.

Para su primera ocupación será preceptivo la obtención de la licencia de primera ocupación sin la que las entidades suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua y gas, no procederán a la conexión de la red general con la privativa de cada usuario según Decreto 158/2001.

Documentación:

Será necesario presentar:

- Documento que acredite la terminación de las obras según el proyecto por el que obtuvo licencia y sus modificaciones aproba-

das por el Ayuntamiento, suscrito por la Dirección Facultativa de la obra y visado por los correspondientes Colegios Oficiales.

Tramitación:

Se tramitará mediante una licencia tipo L2.

Artículo 4.2.12. Licencia de apertura de actividades y cambios de usos.

Requisitos:

Será requisito imprescindible que el edificio esté acabado y apto para ser entregado a sus propietarios, o en fase de finalización, así comprobada por los servicios Técnicos del Ayuntamiento, con objeto de acortar plazos.

Será necesario obtener licencia de apertura para el comienzo de cualquier actividad en el término municipal, así como para nuevas instalaciones, traslados, cambios de nombre o titularidad, ampliaciones o modificaciones que supongan una variación sobre la existente.

Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con los señalados en estas normas, a excepción de los existentes en el momento de la aprobación de esta norma que no sean incompatibles. Pudiendo el Ayuntamiento si así lo estima resolver su extinción, con arreglo a derecho o mediante indemnización o expropiación si procede.

Si es preciso, en período de información pública, el Ayuntamiento comunicará a los colindantes del entorno, las posibles molestias, derivadas del uso solicitado para que puedan presentar alegaciones al respecto.

Documentación:

Será necesario presentar:

- Memoria explicativa de la actividad y procesos a desarrollar, con justificación de los niveles de impacto para la actividad industrial.
- La documentación específica de la actividad a desarrollar, incluidos los proyectos técnicos.
- Justificación técnica del cumplimiento de las normativas aplicables en cada caso para el uso previsto.

— En caso de que la obra requiera proyecto técnico será imprescindible la presentación del Certificado de Finalización suscrito por la Dirección Facultativa.

Tramitación:

Todas las licencias se tramitarán del tipo L3.

Vigencia:

La vigencia de una licencia de apertura y usos es indefinida.

Las licencias que a los seis meses no hayan sido utilizadas, o las de los locales que permanezcan cerrados durante seis meses, caducarán automáticamente, salvo que por motivos justificados el Ayuntamiento la haya dejado en suspenso previa petición del usuario por un período máximo de un año.

CAPÍTULO 3: LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 4.3.1. Licencias de actividades constructivas.****Requisitos:**

Las licencias de obras se concederán exclusivamente para las construcciones cuyos usos y actividades sean las previstas en los artículos 6.5.1.A y 6.5.2.A de estas Normas Subsidiarias.

Documentación:

La que le corresponda en función del tipo de obra que se trate, determinada en el capítulo 2 de este Título 4 para suelo urbano, adjuntando el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

La documentación para otros usos de obras de nueva implantación, reforma o ampliación de la red viaria, de las redes de gas, electricidad, alcantarillado, depuración de aguas residuales, abastecimiento de agua y en general de los servicios de los municipios, serán las correspondientes a sus desarrollos específicos, según determine la normativa general estatal o autonómica, y la propia de las compañías afectas, adjuntando en todas ellas el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Tramitación:

Serán del tipo normal L1 y L2, cuando se refiera a los usos permitidos sujetos a licencia según los definidos en los artículos 6.5.1.A y 6.5.2.A.

Serán del tipo L4, cuando se refiera a usos autorizables definidos en los artículos 6.5.1.B, 6.5.2.B, 6.5.3.B y 6.5.4.B para construcciones agropecuarias que no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Artículo 4.3.2. Licencia de actividades extractivas y prospectivas.**Requisitos:**

Sin perjuicio de que sea necesario solicitar autorización de entidades y organismos competentes en la materia, se deberá solicitar preceptivamente licencia municipal.

No se concederán este tipo de licencias en suelo urbano y en no urbanizable especialmente protegido o en aquéllos en los que la actividad se sitúe a menos de 500 m de los anteriores.

Las actividades de prospección arqueológica se incluyen en esta sección no afectándole las limitaciones anteriores.

Documentación:

Inicialmente y como norma general será necesario presentar la siguiente documentación, sin perjuicio que para cada caso concreto el Ayuntamiento solicite otras complementarias:

- Título de propiedad de los terrenos, o autorización notarial del propietario.
- Garantía patrimonial sobre el cumplimiento de las obligaciones generales en la concesión de la licencia.
- Memoria explicativa de las actuaciones, niveles de intervención, plazos.
- Documentación gráfica formada por planos de situación y afecciones, topográficos, secciones, desmontes, detalles etc., donde además se presente el estado una vez finalizadas las actuaciones.
- Estudio de impacto ambiental.

Tramitación:

Se procederá mediante una solicitud de licencia tipo L3.

Vigencia:

Será la establecida para cada solicitud en función de sus características.

Artículo 4.3.3. Solicitud de licencias de otras actividades.**Requisitos:**

Todos los no contemplados en los apartados anteriores y que están consignados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en particular la corta de árboles y la colocación de carteles.

Documentación:

Será preciso presentar:

- Memoria de la actuación.
- Planos de situación y de detalles.
- Valoración económica.
- Estudio de impacto ambiental en Suelo No Urbanizable.

Tramitación:

Se tramitarán por las de tipo simplificado LI.

Artículo 4.3.4. Solicitud de permisos municipales.

Requisitos:

Las actividades agropecuarias o forestales que puedan afectar a la protección establecida en estas normas, estarán sujetas, aparte de las que por otra índole le correspondiera, a la solicitud de un permiso municipal, en concreto, la alteración o implantación de cultivos o especies forestales no tradicionales.

Documentación:

Será necesario presentar:

- Memoria de la actuación, que incluya expediente del organismo a quien compete la autorización de la actividad.
- Documentación gráfica.
- Estudio de Impacto Ambiental.

Tramitación:

Se tramitarán por las de tipo simplificado LI.

TÍTULO 5. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: CONCEPTOS GENERALES

A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, se incluyen a continuación una serie de definiciones de conceptos cuyo significado será taxativamente el expresado.

Artículo 5.1.1. Relación entre edificación y parcela o solar.

Toda edificación, estará vinculada de manera insoluble a la parcela o solar en que se sitúa.

Artículo 5.1.2. Linderos.

Son los bordes de la parcela o solar que lo delimitan, diferenciándola de las propiedades vecinas.

Artículo 5.1.3. Alineaciones, tipos.

Son los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Las alineaciones definidas en planos tienen carácter obligatorio.

A) Alineación exterior: Define el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares.

B) Alineación de fachada: Define el límite a partir del cual se levanta la edificación. Sólo se permite rebasar esta alineación, con balcones o miradores regulados en estas normas subsidiarias.

C) Alineación interior: Define el límite entre la propiedad susceptible de ser edificada y el espacio no edificable interior del solar. Surge de la aplicación del fondo máximo edificable.

Artículo 5.1.4. Rasantes.

Es el perfil longitudinal de las vías públicas, tomado en el eje de la vía, salvo indicación contraria. La rasante sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

En los viales existentes se considera rasante el perfil actual.

Artículo 5.1.5. Retranqueos.

Es la anchura del terreno comprendido entre la alineación exterior y las líneas de edificación, en fachadas o medianeras.

Artículo 5.1.6. Frente de solar.

Es el lindero que coincidiendo con la alineación exterior permite el acceso principal a la parcela.

A) Frente mínimo: longitud mínima que determina el carácter edificable o no de una parcela.

B) Frente máximo: longitud máxima a partir de la cual las edificaciones deben fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 5.1.7. Fondo edificable.

Es la dimensión que marca el límite edificable dentro del solar desde su alineación exterior, y medido perpendicular a ésta en cada punto.

Artículo 5.1.8. Parcela edificable.

Es la parte de solar o parcela comprendida entre las alineaciones exteriores, interiores y el resto de linderos.

5.1.9. Superficie ocupada.

Es la superficie que define la proyección vertical de las líneas exteriores de la edificación incluidos los vuelos, si existen.

El coeficiente de ocupación es el cociente entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela o solar.

Artículo 5.1.10. Superficie construida.

Es la suma de las superficies de todas las plantas construidas en una parcela o solar, a excepción de las construidas bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a la actividad de la planta baja.

El coeficiente de edificabilidad es el cociente entre la superficie total construida sobre rasante y la superficie de la parcela o solar. Este coeficiente puede ser neto o bruto según se tome la superficie de parcela definida por los linderos y la alineación exterior o la superficie total de la actuación (polígono) incluyendo viales y áreas de cesión.

Artículo 5.1.11. Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela no ocupada por la construcción.

Artículo 5.1.12. Plantas.

A) Planta Baja: Es aquella cuya cota inferior se encuentra a una distancia de más menos un metro respecto a la rasante oficial del terreno.

B) Planta Semisótano: Es aquella cuya cota superior se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera no superior a un metro, en cualquier punto de su frente.

C) Planta Sótano: Es aquella cuyo techo se encuentra al mismo nivel o por debajo de la rasante de la acera.

D) Planta Bajo Cubierta: Es la que se encuentra situada entre el último forjado de planta y el plano de coronación del edificio, estando vinculada a la planta inmediata inferior y sin acceso independiente desde la calle.

Artículo 5.1.13. Alturas de plantas.

Se definen como la distancia entre las caras inferiores de los forjados que delimitan dicha planta.

En el caso de planta baja sin forjado inferior, se medirá desde la cara inferior de la solera en contacto con el terreno.

Altura libre de plantas: Es la distancia entre la cara superior del pavimento y el techo de la planta a que corresponde.

A) Altura mínima libre de plantas:

Se fija en 3,20 m para plantas bajas cuando el uso sea distinto al residencial.

Para las plantas con uso residencial, cualquiera que sea su nivel, se atenderá al Decreto 195/1999 sobre Condiciones de Habitabilidad de la Junta de Extremadura, o a las que los sustituyan.

B) Altura máxima libre de plantas:

No se fija, si bien la suma de las alturas de todas las plantas no deberá exceder la máxima altura de edificación autorizada.

Artículo 5.1.14. Altura de la edificación.

Se definirá por número de plantas sobre rasante y/o por las medidas que correspondan a los siguientes conceptos:

A) Altura de cornisa: es la distancia entre la rasante oficial y la cara inferior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada.

Cuando entre los extremos de una fachada exista un desnivel superior a un metro y si ésta tiene una longitud mayor de 15 m, deberá fraccionarse y escalonarse en tramos de 15 m.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá admitir propuestas en casos concretos, que aún no cumpliendo estrictamente lo antes especificado, resuelvan documentalmente la correcta implantación del edificio en el solar, en cuanto a su composición y su relación con las edificaciones colindantes.

Salvo indicación contraria las alturas máximas permitidas se referirán siempre a altura de cornisa.

B) Altura de coronación: es la distancia entre la rasante oficial y la línea más alta de la cubierta medida en el plano de fachada.

C) Plano de coronación: es el plano virtual definido entre la altura de cornisa y la altura de coronación.

Artículo 5.1.15. Construcciones sobre la altura permitida.

Por encima de la altura y plano de coronación no se admitirá construcción alguna, excepto las cajas de escaleras y ascensores,

chimeneas de ventilación o evacuación de humos, lucernarios o elementos complementarios. No se permitirá superar el plano de coronación mediante ventanas tipo “mansardas”.

El espacio comprendido entre el último forjado y el plano de coronación, podrá incorporarse a la vivienda de la última planta, vinculándolo a ésta mediante escritura notarial, debidamente registrada.

Artículo 5.1.16. Edificio fuera de ordenación.

Son aquellos edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas y que resultan disconformes con ellas.

Artículo 5.1.17. Fondo máximo edificable.

Es la profundidad máxima de la edificación, medida desde su alineación oficial y perpendicular a la misma, hasta el límite edificable.

Artículo 5.1.18. Patios.

— Patios abiertos: son los patios de la parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

— Patio de manzana: es el espacio libre de manzana delimitado por la alineación interior de la edificación.

— Patio de parcela: es el espacio libre situado en la parcela neta edificable.

Artículo 5.1.19. Parcela mínima.

Es la parcela neta edificable con las dimensiones suficientes para considerarse solar edificable.

Artículo 5.1.20. Voladizos.

Se entiende como voladizo, el cuerpo de edificación permanente y habitable que sobresale del plano de fachada de la edificación rebasando la alineación oficial. Se consideran los siguientes tipos:

A) Balcones: vuelos no cerrados por ninguno de sus lados y que cumplirán las siguientes condiciones:

— Altura mínima sobre rasante del acerado: 3,20 m.

— Anchura máxima: 0,40 m.

— Longitud máxima: 1,75 m.

— Separación mínima entre ellos: 1 m.

— Separación mínima a medianeras: 0,60 m.

— Suma de la longitud de todos los elementos volados en cada planta: inferior al 50% de la longitud de la fachada.

B) Miradores: vuelos acristalados en toda su altura y perímetro, y cubiertos que deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Altura mínima sobre rasante del acerado: 3,20 m.

— Anchura máxima: 0,60 m.

— Longitud máxima: 2,25 m.

— Separación mínima entre ellos: 2,00 m.

— Separación mínima a medianeras: 0,60 m.

— Suma total de la longitud de todos los elementos volados en cada planta: inferior al 50% de la longitud de fachada.

C) Cuerpos volados cerrados: No se permiten.

D) Chaflanes: No se permiten.

Artículo 5.1.21. Toldos, marquesinas y cornisas.

Se definen como tal, los elementos que sobresaliendo de la alineación de fachada protegen y/o realzan los accesos, huecos o impostas de la fachada.

Su colocación y diseño será sometido a consulta previa al Ayuntamiento quien establecerá las condiciones que deben cumplir para la preceptiva licencia municipal, en todo caso su altura mínima sobre rasante será 2,50 m.

Estos elementos no dificultaran el tránsito de público.

El vuelo de las cornisas no superará los 0,40 m.

No se permiten marquesinas.

Artículo 5.1.22. Instalaciones.

No se permite la colocación de ningún elemento relativo a instalaciones que rebase el plano de fachada del edificio, a excepción de los mecanismos de alarma de centrales de detección de incendios o de intrusión.

Cuando alguna instalación ubicada dentro del edificio produzca ruidos, vibraciones y/o expulse hacia el exterior, humos, gases o aire de extracción ambiental o de intercambio de temperaturas, además de cumplir el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, se resolverán de manera que no afecten a los viandantes y usuarios de los edificios colindantes.

Las emisiones de gases de combustión u otros, con residuos y olores, deberán evacuarse debidamente depuradas, por encima de la cubierta del edificio, y cumpliendo la normativa que corresponda a la actividad.

Artículo 5.1.23. Elementos publicitarios.

Se entienden como tales los elementos situados fuera de los huecos, escaparates o vitrinas de planta baja, tanto en el plano paralelo a fachada como en el perpendicular a ella e incluso en medianeras. Todos ellos están sujetos a la concesión de licencia municipal, se consideran los siguientes tipos:

A) Muestras: Se entienden como tal los anuncios paralelos al plano de fachada, su anchura máxima será de 0,90 m, y no podrán rebasar en más de 15 cm el plano fijado por la alineación oficial.

No se permite su colocación por encima de la línea de cornisa.

B) Banderines: Se entienden como tal los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

La altura mínima sobre la rasante será de 2,50 m, su longitud y altura máxima será de 0,60 m y estarán separados 1,00 m de las medianeras.

Los dos tipos de anuncios podrán ser luminosos, en este caso deberán situarse a una altura mínima de 3,00 m sobre la rasante y el horario de funcionamiento será el establecido por el Ayuntamiento.

En edificios de uso no residencial, ubicados fuera del suelo urbano consolidado, se admitirá que los elementos publicitarios tengan composición y dimensiones libres, siempre que no alteren la ordenación de la fachada y no produzcan interferencias visuales al tráfico rodado.

Artículo 5.1.24. Cerramientos.

En solares y en terrenos abiertos que no tengan dicha condición, el Ayuntamiento, por razones estéticas o sanitarias, podrá ordenar el cierre en todo su perímetro con cerramientos permanentes, sólidos y estables, a una altura mínima de 2,20 m sobre rasante, ajustándose a los límites de la propiedad. Así mismo exigirá la adecuada limpieza del recinto.

Los locales comerciales que, al finalizar las obras de edificación se dejen “en bruto” habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior, tratando el cerramiento provisional con revocos y pinturas que dignifiquen la fachada hasta el acabado final del local.

Artículo 5.1.25. Tratamiento de medianeras.

Todas las medianeras o paramentos exteriores de la edificación, que resulten vistas, como consecuencia de las diferencias de altura con las colindantes, se revestirán con los mismos materiales que las fachadas.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 5.2.1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable aquella que figura en el Catastro de la Propiedad Urbana en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Las parcelas, de nueva creación deberán reunir, para cada tipo de edificación, las siguientes condiciones:

TIPO EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
Unifamiliar en hilera	100 m ²	8 m	10 m
Unifamiliar aislada	400 m ²	14 m	15 m
Vivienda colectiva entre medianeras	100 m ²	8 m	10 m
Vivienda colectiva exenta	400 m ²	14 m	15 m
Industrial en hilera	200 m ²	10 m	15 m
Industrial aislada	500 m ²	20 m	25 m
Edificación singular	- - - -	- - - -	- - - -

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá estimar cumplimentadas las condiciones mínimas de parcela en aquellas otras que, sin cumplir esta condición, justifiquen a criterio municipal, según estudio previo, su adecuación a la finalidad y uso a que se destinan.

Artículo 5.2.2. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles y por tanto no se consideran solares, a los lotes resultantes de su división, las parcelas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

A) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las mínimas, salvo que los lotes resultantes sean adquiridos, simultáneamente por los propietarios colindantes, al fin de agruparlos con su propiedad y formar un solar de dimensiones iguales o superiores a las mínimas.

B) Las parcelas de dimensiones menores a dos veces las mínimas exigidas, salvo que el exceso sobre el mínimo se segregue a fin de agruparlo con el colindante según el apartado anterior.

C) Las superficies libres de las parcelas edificadas en las que no se haya construido en función de la superficie máxima edificable.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. TIPOLOGÍAS

Artículo 5.3.1. Tipologías edificatorias.

— Edificación unifamiliar en hilera:

Son aquellas edificaciones de uso unifamiliar adosadas a sus linderos laterales y a la alineación oficial.

— Edificación unifamiliar aislada:

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar y retranqueadas al menos 3 m de sus linderos laterales y de la alineación oficial.

— Edificación colectiva entre medianeras:

Son aquellas edificaciones de uso plurifamiliar adosadas a sus linderos laterales y a la alineación oficial.

— Edificación colectiva exenta:

Son aquellas edificaciones de uso plurifamiliar y retranqueadas al menos 3 m de sus linderos laterales y de la alineación oficial.

— Edificación industrial en hilera:

Son aquellas edificaciones de uso industrial o agrícola adosadas a las alineaciones oficiales y a los linderos laterales.

— Edificación industrial aislada:

Son aquellas edificaciones de uso industrial o agrícola retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 5 m y de los linderos de parcela una distancia no menor a 3 m.

— Edificación singular:

Son aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no se ajusta a ninguno de los tipos antes definidos y cuyo uso fundamental es el de equipamiento.

Artículo 5.3.2. Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada zona o área normativa. Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial y se entenderá como máximo.

La altura máxima de edificación en tipología de unifamiliar y colectiva será la siguiente:

— Una planta: 4 m.

— Dos plantas: 7 m.

Para la tipología de la edificación industrial la altura máxima será de:

— Una planta 7 m.

En el caso de edificación singular el número de plantas será.

— Dos plantas: 8 m.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.4.1. Usos de la edificación.

A efectos de la presente norma, los usos se clasifican en:

1) Residencial.

2) Garaje.

3) Industria y almacenes.

4) Terciario:

- Comercial.
- Oficinas y servicios.
- Hostelero.
- Salas de reunión.

5) Dotacional:

- Cultural, espectáculos.
- Educativo.
- Religioso.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Servicios urbanos.

6) Espacios libres, zonas verdes, acampada.

7) Agropecuario.

Artículo 5.4.2. Uso Residencial.

— Definición.

Se define como tal el destinado al alojamiento permanente de las personas.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos:

A) Vivienda colectiva: la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias en régimen de propiedad horizontal.

B) Vivienda unifamiliar: la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado en manzana común en régimen de proindiviso.

— Condiciones de calidad, diseño y protección.

En todo lo concerniente a habitabilidad, composición, escaleras, dotaciones, patios, etc., se estará a lo dispuesto por:

- Decreto 195/1999 de la Junta de Extremadura, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción y anexos, o normativas que las sustituyan.

En todo lo concerniente a accesibilidad, reserva de viviendas para minusválidos, etc. se atenderá a lo dispuesto por:

- Ley 8/1997 de la Junta de Extremadura sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y sus Reglamentos o normativas que los sustituyan.

En todo lo concerniente a Protección contra incendios, se atenderá a lo dispuesto por:

- Real Decreto 2177/1996, NBE-CPI-96, sobre Protección contra Incendios en los Edificios o normativas que las sustituyan.

En todo lo concerniente a la calidad de la construcción y ordenación de la edificación se atenderá a lo dispuesto por:

- Ley 38/1999, de la Jefatura del Estado, sobre Ordenación de la Edificación o normativas que la sustituyan.

- Ley 3/2001 de la Junta de Extremadura, de la Calidad Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura o normativas que la sustituyan.

En lo concerniente a utilización del edificio se estará a lo dispuesto por:

- Decreto 158/2001 de la Junta de Extremadura, por el que se regula la tramitación y concesión de la Cédula de Habitabilidad o normativas que los sustituyan.

Artículo 5.4.3. Uso garaje.

— Definición.

Se define como uso de garaje, todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte y los lugares anexos, vinculados a la actividad.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos:

1º. Aparcamiento en superficie.

2º. Aparcamiento en planta sótano, semisótano o planta baja de edificios.

3º. Talleres de automóviles.

— Condiciones.

A los efectos de cumplimentación de normativas de este uso, se atenderá a lo dispuesto para garajes en las siguientes normas o las que las sustituyan:

- Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de nueva construcción y Anexos, extendiéndose su aplicación a cualquier tipo de garaje.

- Real Decreto 2177/1996, NBE-CPI-96, sobre Protección contra Incendios en los Edificios.

- Decreto 2413/1973, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, MI BT 027, instalaciones en locales de características especiales.

- Ley 8/1997, de la Junta de Extremadura, sobre Protección de la Accesibilidad en Extremadura y sus reglamentos.

Artículo 5.4.4. Uso Industrial y almacenamiento.

— Definición.

Se define como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento, envasado, transporte y distribución, de primeras materias, incluyéndose en este uso los talleres de reparación de automóviles.

— Clasificación.

Dentro del uso industrial, y en función del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se establecen las siguientes categorías:

1º. Actividades compatibles con el uso residencial.

2º. Actividades solamente compatibles con usos no residenciales.

3º. Actividades solamente compatibles con usos industriales.

4º. Actividades solamente admitidas en edificios exentos de uso único.

5º. Actividades especiales no compatibles con ningún otro uso o actividad.

Artículo 5.4.5. Uso Comercial.

— Definición.

Se define como tal, el desarrollado en locales destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios, reparaciones de artículos, actividades de prestación de servicios y sucursales bancarias, según se establece en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, así como el uso de actividades industriales y de almacenamiento, que destinen a la venta al público al menos el 30% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco en local menor de 150 m².

Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor, los servicios personales, sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 250 m².

Grupo III: Comercio mixto al por menor en grandes superficies, con locales mayores de 250 m² y menores de 2.000 m².

Grupo IV: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

Grupo V: Venta esporádica en locales provisionales (mercadillos, ferias, etc...)

— Condiciones.

Los locales de uso comercial además de la legislación vigente, específica para cada uso que les fuera de aplicación deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La zona destinada a público tendrá al menos una superficie de 8 m².

2. En caso de que en el edificio exista uso residencial, las viviendas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta o de las plantas superiores si se autoriza el uso comercial en ellas.

3. Los locales comerciales situados en edificios de nueva planta, deberán ventilar a través de un patio interior de superficie mínima 5 m² y luces rectas mínimas 2 m.

4. El uso de sótanos ligados a la actividad comercial de la planta baja, se limita a almacén y aseos.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Un inodoro y un lavabo con ventilación, que podrán estar en un único recinto.

A partir de 50 m², dispondrán de al menos de dos inodoros y dos lavabos, que estarán en, al menos, dos recintos diferenciados.

Por cada fracción de 50 m² más, se ampliará en un lavabo y un inodoro, situados en al menos dos recintos diferenciados.

Si un recinto está destinado sólo a hombres, los inodoros, a partir del segundo, podrán sustituirse por unitarios, siempre que exista una relación de un inodoro por cada dos urinarios.

Para superficies mayores de 200 m², y/o 10 empleados, se instalarán aseos independientes para hombres y mujeres y dispondrán de un espacio que los aisle de la actividad propiamente comercial.

Artículo 5.4.6. Uso comercial. Locales con uso fuera de ordenación.

Las actividades existentes a la aprobación de estas normas y cuyos usos estén en disconformidad con los establecidos, por cualquier motivo, se mantendrán con carácter transitorio hasta el cambio de actividad o de titularidad.

Artículo 5.4.7. Uso oficinas.

— Definición.

Se definen como tal actividades públicas o privadas de carácter administrativo, financiero, profesional, intermediarios del comercio, intermediarios del transporte, agencias de viaje, instituciones financieras, de seguros, de actividades inmobiliarias, radiodifusión y televisión, centros para transmisión de datos, y todos aquellos asimilados por la C.N.A.E.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.

Grupo II: Servicios privados de consulta, asesoría y despachos sin servicio directo al público.

— Condiciones.

Los locales de uso para oficinas además de la legislación vigente específica que para cada caso fuera de aplicación deberán cumplir las siguientes condiciones:

Para el grupo I:

- La zona destinada a público tendrá al menos una superficie de 8 m².
- En caso de que en el edificio exista uso de viviendas éstas deberán de disponer de acceso independiente.
- Los locales situados en edificios de nueva planta, deberán ventilar a través de un patio interior de superficie mínima 5 m².
- El uso de sótanos ligados a la actividad de la planta baja se limitará a almacén y aseos.
- Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios mínimos.

Un inodoro y un lavabo con ventilación, que podrán estar en un único recinto.

A partir de 100 m² dispondrán de al menos dos inodoros y dos lavabos, que estarán en, al menos, dos recintos diferenciados.

Para el grupo II:

— Se estará a lo dispuesto para viviendas.

Artículo 5.4.8. Uso oficinas, locales con uso fuera de ordenación.

Las actividades existentes a la aprobación de estas normas y cuyos usos estén en disconformidad con los establecidos, por cualquier motivo, se mantendrán con carácter transitorio hasta el cambio de actividad o de titularidad.

Artículo 5.4.9. Uso hostelero.

— Definición.

Se define como tal el que corresponde a los establecimientos de servicio al público destinados tanto al alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurante, cafetería, etc...

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes.

Grupo II: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.

Grupo III: Establecimientos para el alojamiento temporal, incluidas todas sus instalaciones complementarias.

— Condiciones.

Los locales cumplirán la normativa específica de obligado cumplimiento sobre la materia tanto en el uso principal como en los complementarios. En las zonas de residencia las dimensiones de patios cumplirán las establecidas para las viviendas.

Las actividades complementarias se sujetaran a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 5.4.10. Uso salas de reunión.

— Definición.

Se define como tal el que corresponde a los edificios de servicio público destinados, al desarrollo de actividades y de recreo, ligadas a las actividades de relación.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Establecimientos en locales cerrados.

Grupo II: Establecimientos para actividades al aire libre.

— Condiciones.

Los locales cumplirán la normativa específica de obligado cumplimiento en la materia, tanto en el uso principal como en los complementarios, según establece el reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En sótano sólo se permite el uso de almacenes y aseos.

Artículo 5.4.11. Uso educativo.

Se define como tal el que corresponde a edificios y locales públicos o privados que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Guarderías infantiles.

Grupo II: Centros de educación infantil, primaria, secundaria, FP; y educación especial.

Grupo III: Centros para adultos.

— Condiciones.

Los locales o edificios cumplirán la normativa específica de obligado cumplimiento en la materia tanto en el uso principal como en los complementarios.

En planta sótano sólo se permite el uso de almacenes y aseos.

Artículo 5.4.12. Uso Religioso.

— Definición.

Se define como tal el correspondiente a edificios destinados al culto.

— Clasificación.

Se definen los siguientes grupos:

Grupo I: Edificios o conjuntos dedicados exclusivamente al culto.

Grupo II: Edificios o conjuntos dedicados al culto con residencia aneja.

— Condiciones.

Los locales o edificios cumplirán las condiciones establecidas para los usos de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente, y en caso de residencia aneja deberán cumplir las condiciones de uso hostelero.

Artículo 5.4.13. Uso Sanitario.

— Definición.

Se define como tal el que corresponde a edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

— Clasificación.

Se definen los siguientes grupos:

Grupo I: Hospitales, clínicas y sanatorios con internamiento.

Grupo II: Clínicas en régimen de consultas externas menores de 200 m².

Grupo III: Centros veterinarios.

— Condiciones.

Los locales o edificios cumplirán la normativa específica de obligado cumplimiento en la materia, tanto en el uso principal como en los complementarios.

Artículo 5.4.14. Uso Deportivo.

— Definición.

Se define como tal el que corresponde a aquellos espacios y edificios destinados a la práctica y enseñanza de deportes y actividades físicas.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Espacios y locales sin espectadores.

Grupo II: Espacios y locales con espectadores.

— Condiciones.

Los espacios o edificios cumplirán la normativa específica de obligado cumplimiento en la materia tanto en el uso principal como en los complementarios.

Artículo 5.4.15. Servicios Dotacionales.

— Definición.

Se define como tal los servicios urbanos destinados a: mercado de abastos, servicios de la administración, bomberos, policía, cementerio y en general todas las actividades que prestan servicios a los ciudadanos.

Artículo 5.4.16. Usos de espacios libres, zonas verdes y acampadas.

— Definición.

Se definen como tal el que corresponde a los espacios libres, de uso público, destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con fines de esparcimiento y reposo de los ciudadanos, y aislamiento de vías de tráfico, o acampada al aire libre.

— Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Espacios libres y zonas verdes.

Grupo II: Espacios para acampadas de turismo.

— Condiciones.

Los espacios libres y zonas verdes serán de uso y dominio público, y se consideran como tal cuando el espacio tenga al menos 300 m². Solo se permitirán construcciones, para aseos, pequeños almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos con una edificación máxima de 30 m² por zona ajardinada.

Las acampadas al aire libre estarán a lo dispuesto en la normativa específica vigente.

Artículo 5.4.17. Uso Agropecuario.

— Definición.

Se consideran como tal, los relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y con la cría y reproducción de especies animales.

— Clasificación.

Esta norma asume en cuanto a clasificación de las actividades agropecuarias, lo establecido por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 5.5.1. Compatibilidad de actividades.

En suelo urbano sólo podrán establecerse actividades autorizadas por el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o aquellas que según norma dispongan de las medidas necesarias y específicas de prevención y corrección de los efectos no acordes con la norma.

Para que una actividad pueda considerarse compatible con otros usos no industriales deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olores desagradables.
- No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general que produzcan molestias.
- No producir desde cualquier fuente vibraciones o ruidos, fuera de lo contemplado por el Decreto 19/1997 de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura.

CAPÍTULO 6: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.6.1. Condiciones Generales.

Compete a los Ayuntamientos, como administración urbanística competente en materia de planeamiento, regular las características estéticas de las edificaciones, en base a la conservación de un medio ambiente urbano de calidad.

En virtud de ello, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiendo regular condiciones tanto de uso como de dimensión del edificio o conjunto propuesto, refiriéndose a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

A los efectos de condiciones estéticas se establecen los siguientes grupos:

Grupo I: Edificación en espacios de protección paisajista del casco histórico.

Grupo II: Edificación en suelo urbano y apto para urbanizar.

Grupo III: Resto del término.

Toda solicitud de licencia, que plantee modificaciones de las normas estéticas establecidas en estas normas, deberá solicitarlo mediante licencia tipo L3, debiendo justificar los motivos, por los que la propuesta representa una mejora al paisaje urbano que se obtendría por aplicación de los ordenanzas contenidas en estas normas.

Artículo 5.6.2. Condiciones que deben cumplir las parcelas y edificaciones situadas en el Grupo I y Grupo II.

— Segregaciones.

Además de lo contemplado en el art. 5.2.2. serán indivisibles las parcelas que tengan edificios o elementos catalogados en estas Normas, a excepción de los que con informe del técnico Municipal pueden hacerlo, por presentar por ejemplo; fachada a dos calles, o que su superficie permita desprenderse de un pedazo para agregarlo a otra propiedad sin alterar la construcción o la morfología de la edificación.

En general se tenderá a mantener el parcelario en las dimensiones actuales y siempre se deberá adjuntar informe del técnico Municipal previo a la obtención de licencia de segregación.

— Agregaciones.

Se permitirá agregar 2 o más parcelas para su edificación en conjunto siempre que la dimensión de fachada no supere una vez y media la fachada mínima para unifamiliar en hilera fijada en estas Normas (12 m).

Se permitirán mayores dimensiones en fachada resultante de agregaciones siempre que se fraccione la fachada respetando la tipología dominante, que es la de vivienda unifamiliar.

En cuanto a los fondos máximos permitidos como resultado de agregaciones, se someterá al criterio municipal con informe previo del técnico.

— Bajo Cubierta.

El espacio entre el último forjado y el plano de coronación del edificio, podrá habilitarse para almacenamiento y colocación de depósitos e instalaciones de manera que la cubierta bajo un plano continuo, se considere como una fachada más.

Artículo 5.6.3. Condiciones particulares de los edificios y áreas protegidas. Grupo I.

Todos aquellos espacios y edificios incluidos en el inventario del Patrimonio Histórico Artístico de la Junta de Extremadura, precisarán

el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles, acerca de la idoneidad de la propuesta del proyecto (fichas A, C y D art. 7.2.2. de estas Normas).

Para los edificios y espacios en los que se ha establecido un grado de protección por estas Normas (fichas B art. 7.2.2.), bastará supervisión técnica Municipal del Proyecto.

Las edificaciones nuevas o reformadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1º. Paramentos verticales. Materiales y colores.

— Se realizarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin imitaciones a otros, admitiéndose zócalos.

— El color predominante será el blanco. Cuando el zócalo sea del mismo material que la fachada podrá modificarse el color, por otros tradicionales de la población, como gris claro u ocre claro.

El mismo tratamiento podrá darse a los recercados de huecos y detalles arquitectónicos.

— Los zócalos podrán ejecutarse con materiales de mampostería granítica o piedras naturales, en ningún caso pulidas.

— No se permitirá la colocación de azulejos, plaquetas de ladrillo visto, terrazo, gres, chapas metálicas, paneles sintéticos y cualquier otro material asimilable a los anteriores que pueda ser utilizado para revestimientos exteriores.

— Los paramentos verticales establecerán una continuidad entre la planta baja y la planta alta, de tal manera que en ningún caso se produzcan entre líneas de huecos de diferentes plantas paños de fábrica ciegos de un ancho superior a 1,50 m.

— Las medianeras vistas se tratarán con los mismos criterios de revestimiento que las fachadas.

2º. Huecos en fachada.

— Se establece como norma general que, en los huecos de fachada predomine la componente vertical.

— Los dinteles de todos los huecos serán rectos, por lo tanto quedan expresamente excluidos los que tengan cualquier grado de curvatura.

— Los recercados de jambas y dinteles se ejecutarán con las mismas condiciones y exclusiones establecidas para los zócalos.

3º. Carpinterías y cerrajerías.

— La carpintería exterior de las fachadas deberá ser de madera barnizada, hierro pintado con los colores tradicionales de la población, o de aluminio lacado en blanco, marrón, verde, rojo oscuro o negro, según el RAL establecido por el Ayuntamiento a tales efectos.

— Se excluyen de colocar las carpinterías de aluminio anodizado en su color y el acero inoxidable, a excepción de los edificios singulares.

— Las cerrajerías podrán ser de hierro en balcones, rejas u otros elementos de carpintería, diseñadas según los modelos tradicionales y pintadas en colores oscuros, pudiendo sobresalir de la línea de fachada 10 cm.

— Se excluyen los aceros corrugados, para la formación de cualquiera de los elementos anteriormente mencionados.

— Se excluyen las balaustradas prefabricadas de hormigón.

4º. Cubiertas.

— Las cubiertas inclinadas para su terminación utilizarán tejas curvas cerámicas, en color natural de la teja, pudiendo rematarse los paños de fachada mediante petos de fábrica o paños de baranda que a su vez pueden estar combinados con cerrajería, quedando excluidas las balaustradas prefabricadas de hormigón.

— Se excluye la utilización de otros materiales como planchas de fibrocemento, metálicas reflectantes, plásticas, poliméricas u otros materiales asimilables y de teja plana no cerámica, salvo en los edificios singulares y en el suelo calificado de uso industrial, que se permitirán otros materiales y colores siempre que no sean reflectantes.

5º. Pavimentos.

— Los espacios libres de parcelas al exterior, que deban ser pavimentados, se atenderán a lo dispuesto por el Ayuntamiento, para cada zona, por lo que deberán solicitar de éste, el modelo a colocar.

6º. Edificios singulares.

Cuando se realicen edificios públicos, no se regulará su disposición formal, si bien deberán integrarse, formalmente, en el entorno.

Artículo 5.6.4. Condiciones de los edificios en suelo urbano.

Las edificaciones de nueva planta o reformadas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1º. Paramentos verticales. Materiales y colores.

— Se realizarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua, sin imitaciones a otros, admitiéndose zócalos.

— El color predominante será el blanco. Cuando el zócalo sea del mismo material que la fachada podrá modificarse el color, por otros tradicionales de la población, como gris claro u ocre claro.

El mismo tratamiento podrá darse a los recercados de huecos y detalles arquitectónicos.

— Los zócalos podrán ejecutarse con materiales de mampostería granítica o piedras naturales, en ningún caso pulidas.

— No se permitirá la colocación de azulejos, plaquetas de ladrillo visto, terrazo, gres, chapas metálicas, paneles sintéticos y cualquier otro material asimilable a los anteriores que pueda ser utilizado para revestimientos exteriores.

— Los paramentos verticales establecerán una continuidad entre la planta baja y la planta alta, de tal manera que en ningún caso se produzcan entre líneas de huecos de diferentes plantas paños de fábrica ciegos de un ancho superior a 1,50 m.

— Las medianeras vistas se tratarán con los mismos criterios de revestimiento que las fachadas.

2º. Huecos en fachada.

— Se establece como norma general que, en los huecos de fachada predomine la componente vertical.

— Los dinteles de todos los huecos serán rectos, por lo tanto quedan expresamente excluidos los que tengan cualquier grado de curvatura.

— Los recercados de jambas y dinteles se ejecutarán con las mismas condiciones y exclusiones establecidas para los zócalos.

3º. Carpinterías y cerrajerías.

— La carpintería exterior de las fachadas deberá ser de madera barnizada, hierro pintado con los colores tradicionales de la población, o de aluminio lacado en blanco, marrón, verde, rojo oscuro o negro, según el RAL establecido por el Ayuntamiento a tales efectos.

— Se excluyen de colocar las carpinterías de aluminio anodizado en su color y el acero inoxidable, a excepción de los edificios singulares.

— Las cerrajerías podrán ser de hierro en balcones, rejas u otros elementos de carpintería, diseñadas según los modelos tradicionales y pintadas en colores oscuros, pudiendo sobresalir de la línea de fachada 10 cm.

— Se excluyen los aceros corrugados, para la formación de cualquiera de los elementos anteriormente mencionados.

— Se excluyen las balaustradas prefabricadas de hormigón.

4º. Cubiertas.

— Las cubiertas inclinadas para su terminación utilizarán tejas curvas cerámicas, en color natural de la teja, pudiendo rematarse los paños de fachada mediante petos de fábrica o paños de baranda que a su vez pueden estar combinados con cerrajería, quedando excluidas las balaustradas prefabricadas de hormigón.

— Se excluye la utilización de otros materiales como planchas de fibrocemento, metálicas reflectantes, plásticas, poliméricas u otros materiales asimilables y de teja plana no cerámica, salvo en los edificios singulares y en el suelo calificado de uso industrial, que se permitirán otros materiales y colores siempre que no sean reflectantes.

5º. Pavimentos.

— Los espacios libres de parcelas al exterior, que deban ser pavimentados, se atenderán a lo dispuesto por el Ayuntamiento, para cada zona, por lo que deberán solicitar de éste, el modelo a colocar.

6º. Edificios singulares.

Cuando se realicen edificios públicos, no se regulará su disposición formal, si bien deberán integrarse, formalmente, en el entorno.

Artículo 5.6.5. Resto del Término. Grupo III.

Con independencia de las normativas de carácter general que le sean aplicables, su composición será libre debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1º. Paramentos verticales. Materiales y colores.

— El color predominante será el blanco, admitiéndose zócalos realizados con el mismo acabado de la fachada o con materiales de mampostería granítica o piedras naturales, en ningún caso pulidas.

— Cuando el zócalo sea del mismo material de la fachada, podrá modificarse el color predominante blanco, por otros tradicionales de la población, como gris claro u ocre claro.

— No se permitirá la colocación de azulejos, plaquetas de ladrillo visto, terrazo, gres, chapas metálicas, paneles sintéticos, o cualquier otro material asimilable a los anteriores que pueda ser utilizado para revestimientos exteriores.

— Las medianeras vistas se tratarán con los mismos criterios de revestimiento que las fachadas.

2º. Carpinterías y cerrajerías.

— Se prohíbe la colocación de las carpinterías metálicas que puedan producir brillos o destellos.

3º. Cubiertas.

— Las cubiertas serán preferentemente inclinadas y con pendiente de 20º, y para su terminación se utilizarán tejas de cualquier tipo, en color natural de la teja.

— En edificaciones industriales o agropecuarias se permitirá la colocación de placas de fibrocemento y las metálicas acabadas siempre en color.

— Se excluyen de utilizar otros materiales tipo reflectantes, plásticas, poliméricas u otros materiales asimilables que produzcan destellos o reflejos.

4º. Edificios singulares.

Cuando se realicen edificios públicos o privados en solares exentos, no se regulará su disposición formal.

TÍTULO 6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1: ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 6.1.1. Zonas de suelo urbano.

A los efectos de aplicación de estas normas, se distinguen las siguientes zonas:

Zona A. Comprende el casco urbano consolidado.

Zona B. Unidades de ejecución o espacios dentro del casco urbano que requieran un tratamiento específico.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ZONA A

Artículo 6.2.1. Usos y tipología edificatoria.

Usos permitidos:

Residencial, Garaje tipo 2º y 3º, Industrial tipo 1º, Almacenes, Comercial tipo I, II y IV, Oficinas, Hostelero tipo I y III, Salas de reunión I, Educativo tipos I y III, Religioso, Sanitario, Deportivo, Dotacional, Espacios libres tipo I.

En el suelo urbano con uso exclusivamente Industrial se admitirán los tipos 2º, 3º, 4º.

Tipología edificatorias:

Residencial entre medianeras, Industrial en hilera compatible con residencial. Edificios singulares.

Artículo 6.2.2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores son obligatorias y quedan definidas en los planos correspondientes. Todo el frente de fachada presentará un fondo mínimo edificado de 5 m.

Artículo 6.2.3. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.2.4. Parcela mínima.

Se establece como superficie de parcela mínima 100 m², a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.2.5. Frente mínimo.

Se establece como frente mínimo 8 m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.2.6. Fondo mínimo.

Se establece un fondo mínimo de 10 m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.2.7. Número de plantas.

Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

Artículo 6.2.8. Altura de cornisa.

Se establece como altura máxima de cornisa 7,00 m.

Artículo 6.2.9. Voladizos.

Sólo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el art. 5.1.17 de estas Normas.

Artículo 6.2.10. Fondo máximo edificable.

No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.

En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 5 m² y luces rectas mínimas de 2 m.

Artículo 6.2.11. Ocupación de solar.

No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta, la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. ZONA B. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 6.3.1. Usos y tipología edificatoria.

Usos permitidos:

Residencial, Garaje tipo 1º, 2º y 3º, Industrial tipo 1º, Almacenes, Comercial tipo I, II y IV, Oficinas, Hostelero tipo I y III, Salas de reunión I, Educativo tipos I y III, Religioso, Sanitario, Deportivo, Dotacional, Espacios libres tipo I.

Tipología edificatorias:

Residencial en todas sus modalidades, Industrial en hilera o aislada compatible con residencial. Edificios singulares.

Artículo 6.3.2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores son obligatorias y quedan definidas en los planos correspondientes. Todo el frente de fachada presentará un fondo mínimo edificado de 5 m.

Artículo 6.3.3. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.3.4. Parcela mínima.

Se establece como superficie de parcela mínima 100 m², a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.5. Frente mínimo.

Se establece como frente mínimo 8 m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.6. Fondo mínimo.

Se establece un fondo mínimo de 10 m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.7. Número de plantas.

Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

Artículo 6.3.8. Altura de cornisa.

Se establece como altura máxima de cornisa 7,00 m.

Artículo 6.3.9. Voladizos.

Sólo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el art. 5.1.17 de estas Normas.

Artículo 6.3.10. Fondo máximo edificable.

No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.

En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 5 m² y luces rectas mínimas de 2 m.

Artículo 6.3.11. Ocupación de solar.

No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 6.4.1. Zona de Protección Básica (SNU).

a) Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación agropecuaria y forestal. Por ello, en esta zona se podrán autorizar con licencia municipal las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR), con las condiciones establecidas en el punto d) además de cumplir las normas que según Ley protegen: Cauces de agua, Vías pecuarias y Caminos rurales, Carreteras y Ferrocarriles, Red de transporte de energía Eléctrica, etc.

b) Usos autorizables: Podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá valorando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d), los siguientes usos:

— Infraestructuras y Obras Públicas (O.P.), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio.

— Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.

— Industrial (IND.), Incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos o industriales.

— Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c) Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d) Condiciones de la edificación:

Tipo de Edificación	AGR.	DOT.	O.P.	IND.	V.U.
Parcela mínima	15.000 m ²	10.000 m ²	1.000 m ²	50.000 m ²	50.000 m ²
Ocupación máxima	1%	10%	2%	5%	0,5 %
Retranqueos	15 m	15 m	5 m	15 m	15 m
Altura máxima	7 m	8 m	4 m	7 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1	2	1	1	2

e) Otras condiciones:

— Todas las nuevas construcciones en la Zona de Protección Básica del Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.

— Las instalaciones de ganadería Intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.2. Zona de protección Especial, Nivel I (SNUP-I).

a) Usos Permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel I, es igualmente la producción agropecuaria y

forestal; por ello, en esta zona se autorizarán también con licencia municipal las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), con las condiciones establecidas en el punto d).

b) Usos autorizados: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

— Infraestructuras y Obras Públicas (O.P.), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento fuera insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.

— Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.

— Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c) Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d) Condiciones de la edificación:

Tipo de Edificación	AGR	OP	DOT.	V.U.
Parcela mínima	25.000 m ²	1.000 m ²	15.000 m ²	80.000 m ²
Ocupación máxima	1%	10%	10%	0,3%
Retranqueos	25 m	5 m	20 m	25 m
Altura máxima	7 m	4 m	8 m	6,5 m
Nº Plantas máxima	1	1	2	2

e) Otras Condiciones:

— Nueva Construcción en la Zona de Protección Especial, nivel I, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.

— Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.3. Zona de Protección Especial, Nivel 2 (SNUP-2).

a) Usos permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 2, es tan sólo la producción agropecuaria y forestal extensiva, es decir, no precisada de edificación, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.

b) Usos autorizables: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo y posterior licencia municipal, que se concederán en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

— Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), agrícolas, ganaderas o forestales, vinculadas a la finca sobre la que se ubiquen, por lo que se excluyen las explotaciones de ganadería intensiva.

— Infraestructura y Obras Públicas (O.P.), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento sea absolutamente insustituible por otro situado fuera de la zona protegida; se excluyen, por tanto, estaciones de servicio, talleres, etc.

— Dotaciones (DOT.), equipamiento comunitario o turístico.

c) Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales y residenciales de cualquier tipo, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d) Condiciones de edificación:

Tipo de Edificación	AGR	OP.	DOT.
Parcela mínima	50.000 m ²	10.000 m ²	20.000 m ²
Ocupación máxima	1%	5%	10%
Retranqueos	25 m	15 m	20 m
Altura máxima	7 m	4 m	8 m
Nº Plantas máxima	1	1	2

e) Otras condiciones:

Toda nueva construcción en la Zona de Protección Especial, nivel 2, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.

Artículo 6.4.4. Zona de Protección Especial, Nivel 3 (SNUP-3).

a) Usos permitidos: Los usos permitidos en la Zona de Protección Especial, Nivel 3, son únicamente las actividades de producción

forestal y ecológica, así como el aprovechamiento turístico y recreativo, todas ellas sin requerir edificación alguna.

b) Usos autorizables: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo y posterior licencia municipal, que se concederán en función de la excepcional idoneidad del emplazamiento, la absoluta ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

— Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), que guarden imprescindible relación con la naturaleza y destino de las mismas; se excluyen expresamente las explotaciones de ganadería intensiva.

— Infraestructuras y Obras Públicas (O.P.), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento sea absolutamente insustituible por otro situado fuera de la zona protegida; se excluyen, por tanto, estaciones de servicio, talleres, etc.

c) Usos prohibidos: Se prohíben en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Nivel 3, todos aquellos no especificados, singularmente las edificaciones industriales y residenciales de cualquier tipo, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d) Condiciones de edificación:

Tipo de Edificación	AGR.	O.P.
Parcela mínima	50.000 m ²	10.000 m ²
Ocupación máxima	1%	5%
Retranqueo a linderos	25 m	15 m
Altura máxima	7 m	4 m
Nº máximo plantas	1	1

e) Otras condiciones:

— Las edificaciones que se ubiquen en la Zona de Protección Especial, Nivel 3, deberán cumplir en todo caso las condiciones estéticas establecidas en estas Normas.

— No obstante la prohibición de construir edificaciones dotacionales, se podrán ubicar zonas de acampada y áreas recreativas con pequeñas construcciones auxiliares, que no superarán una superficie total de 100 m².

Artículo 6.4.5. Normativa Específica.

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general para todos los Espacios Naturales Protegidos en la Ley 4/1989, de 27 de marzo,

de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y en la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de Espacios Naturales de la Comunidad de Extremadura, será de aplicación en este Espacio Natural la siguiente normativa específica.

Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental:

— Todas aquellas transformaciones de usos del suelo no urbanizable sobre una superficie mayor de 5 Ha en terreno de secano y 1,5 Ha en regadíos.

— La apertura de nuevas pistas o caminos en las zonas de uso limitado.

— La construcción de nuevas instalaciones de utilidad pública o interés social en las zonas de uso compatible.

— La instalación de conducciones eléctricas, telefónicas, o cualquier tipo de tuberías en las zonas de reserva.

— La instalación de tendidos eléctricos o telefónicos aéreos en las zonas de uso limitado.

— Definición de “Núcleo de Población”: A los efectos de aplicación del concepto de “núcleo de población” regulado tanto en la vigente Ley del Suelo como en las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación del mismo cuando se incumpla la normativa contenida en este Capítulo, en cuanto a parcelación, urbanización, uso o edificación en Suelo No Urbanizable que constituya, facilite o indique la preparación de actividades y asentamientos propios de los suelos urbanos. Además de los requisitos descritos anteriormente en este Capítulo, se deberá cumplir con la condición de que en un radio de 200 metros con centro en la vivienda proyectada, no existan más de cuatro viviendas incluida la que se pretende edificar, bastando pues el incumplimiento de tan sólo uno de los requisitos expuestos en la normativa referida, para que se haya de considerar que existe riesgo de formación de núcleo de población.

TÍTULO 7. NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Artículo 7.1.1. Depuración de vertidos.

Toda nueva instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá garantizar en el proyecto técnico que acompañe a la solicitud, la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos y de forma que, en todo caso, la DBO5 del efluente sea inferior a 80 mg/litro.

Artículo 7.1.2. Protección de los cauces de agua.

Los cauces de agua, ríos, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por la Ley 29/1985 de Aguas, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.

Zonas de servidumbre:

Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de anchura a contar desde la línea de máxima crecida (determinada por las Confederaciones Hidrográficas) tal y como se define en la Ley de Aguas. Sin perjuicio de lo establecido en la citada Ley, estas Normas prohíben cualquier instalación o edificación en la zona de servidumbre, excepto aquellas destinadas al saneamiento, depuración o acceso al cauce, que requerirán autorización del Órgano de la cuenca de que se trate y de la Comisión de Urbanismo.

Zonas de policía:

Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 m a contar igualmente desde la línea de máxima crecida tal y como se define en la Ley de Aguas. Sin perjuicio de lo establecido en la citada Ley, estas Normas prohíben las edificaciones privadas en la zona de policía, con excepción de los cerramientos de parcela y de la consolidación de construcciones existentes, que requerirán autorización de Órgano de la cuenca de que se trate y de la Comisión de Urbanismo.

En cualquier caso, en el interior de la zona de policía no se podrán autorizar actividades que dificulten o alteren los cursos de agua, faciliten el proceso de eutrofización, destruyan la vegetación natural de ribera, o bien supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

— Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

— Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del acuce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

— Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización, es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsible para el período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

— Los Alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

— Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

— En todo caso, deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 de dicho Real Decreto Legislativo y en el art. 7 del mencionado Reglamento.

— Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

— En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

— Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 7.1.3. Protección de las Vías Pecuarias y caminos rurales

Las vías pecuarias están protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo y su Reglamento Decreto 49/2000, de 8 de marzo; sin perjuicio de lo allí establecido, estas Normas prohíben en Suelo No Urbanizable, cualquier edificación o instalación a menos de 10 m del borde exterior de las vías pecuarias y caminos rurales.

En suelo urbano será necesario el deslinde o señalamiento de alineación por el Órgano competente en esta materia.

Tampoco se podrá, en ausencia de planeamiento municipal, declarar innecesaria una vía pecuaria, ni, por tanto, realizar vallados transversales, cultivos u otros actos que impidan o mermen el paso histórico establecido y con sujeción en todo caso a lo establecido en los artículos 10 y 12 de la Ley de 23 de marzo de 1995.

Al objeto de fijar las distancias de protección, las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura u organismo competente.

Artículo 7.1.4. Protección de la red de carreteras.

La red de carreteras está protegida por lo establecido en la Ley 25/1988 (de Carreteras del Estado), el Real Decreto 1812/1994 que la desarrolla y la Ley 7/1995 (de Carreteras de la Junta de Extremadura), y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de dominio público, servidumbre y afección y líneas de edificación se definen en dichas Leyes.

A tenor de la inminente construcción de la Autovía de la Plata, estas leyes afectan concretamente al suelo formado por un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación, coincidentes con las zonas de influencia de la carretera, es decir con la zona de afección, cuyas definiciones transcribimos a continuación, en base a la legislación expuesta.

Zona de dominio público:

Se denominan así los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

Usos permitidos: sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el Reglamento de Carreteras.

Zona de servidumbre:

Se denominan así, las dos franjas a ambos lados de la carretera, con un ancho de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, mediados desde la arista exterior de la explanación.

Zona de afección:

Se denomina así, a las dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las vías del Estado, y de 35 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.

Usos permitidos: entre el límite exterior de la servidumbre y la línea de edificación, no se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

Entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección, se autorizarán actuaciones compatibles con la clasificación de suelo.

Línea límite de edificación:

Se define como la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en autopistas, autovías y vías rápidas, de 25 metros en el resto de las vías medias desde la arista exterior de la calzada.

Normas generales sobre vías de comunicación:

— Carreteras Nacionales y Comerciales: no podrán dar acceso directo de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios.

— Carreteras locales: podrán autorizarse a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes.

Artículo 7.1.5. Protección de la red de ferrocarriles.

La protección de la red de ferrocarriles está regulada por la Ley 167/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, Real Decreto 12/11/1990 de delimitación y limitaciones al uso de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, regulación concretada en las “Normas Urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario” elaboradas por RENFE.

Artículo 7.1.6. Protección de la red de transporte de energía eléctrica.

Las líneas eléctricas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28 de noviembre de 1968, y el Decreto de 20 de septiembre de 1973, los cuales prohíben la construcción

de edificios a menor distancia de la definida por la fórmula $3,3 + U/100$, siendo U la tensión de la línea en KV., con un mínimo de 5 metros (si bien los puntos no accesibles a las personas pueden acercarse hasta $3,3 + U/150$, con un mínimo de 4 metros; los árboles pueden acercarse hasta $1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 metros).

Artículo 7.1.7. Protección de las instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional.

La realización de obras y edificaciones en las proximidades de instalaciones vinculadas a la Defensa Nacional y sus zonas de seguridad se regirán por la Ley de 12 de marzo de 1975 de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, y su Reglamento de 10 de febrero de 1978.

Artículo 7.1.8. Protección de Montes de Utilidad Pública.

La protección de los Montes de Utilidad Pública se llevará a efecto según lo regulado en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y resto de normativa aplicable en la materia.

Artículo 7.1.9. Cerramientos de parcela.

Se procurará mantener, restaurar y aprovechar los cierres y divisiones de parcela tradicionales; los nuevos cerramientos alcanzarán una altura máxima de 1,25 metros en sus partes opacas, y hasta 2 metros con elementos transparentes o vegetales. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el paisaje y las costumbres tradicionales.

Artículo 7.1.10. Publicidad.

En ausencia de planeamiento municipal, en el suelo no urbanizable queda prohibida la disposición de elementos o carteles publicitarios independientes de la edificación. La publicidad que se emplace sobre los edificios no podrá elevarse más de 10 metros respecto de la rasante del edificio. Por debajo de dicho nivel, los elementos o carteles publicitarios limitarán su propia altura a 1 metro.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 7.2.1. Patrimonio Histórico.

Constituyen el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura todos los bienes tanto materiales como intangibles que, por poseer un interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental y bibliográfico, sean merecedores de una protección y una defensa especiales.

También forman parte del mismo los yacimientos y zonas arqueológicas, los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico, los conjuntos urbanos y elementos de la arquitectura industrial así como la rural o popular y las formas de vida y su lenguaje que sean de interés para Extremadura.

Las Entidades Locales tendrán la obligación de proteger, conservar, defender y resaltar y difundir el alcance de los valores que contengan los bienes del Patrimonio Histórico y Cultural situados en su ámbito territorial. En los casos de urgencia adoptarán las medidas preventivas que sean necesarias para salvaguardar esos mismos bienes que viesen amenazada su existencia, su conservación o su integridad.

Todas las Administraciones Públicas de Extremadura colaborarán en el ejercicio de sus competencias y funciones para contribuir al logro de los objetivos de esta Ley.

Artículo 7.2.2. Protección del Patrimonio Histórico.

Estas Normas establecen una serie de medidas cautelares sobre ciertas áreas, edificaciones y conjuntos urbanos que constituyen bienes del Patrimonio Histórico y Cultural, con la intención de preservarlos de cualquier actuación que pudiera implicar su destrucción o transformación no conveniente. Contemplan lo establecido en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

A tal efecto, el Anexo de estas Normas contiene un listado de los bienes que constituyen el Patrimonio Histórico y Cultural del término municipal, este Anexo no es un documento cerrado, sino abierto a ulteriores ampliaciones que podrá decidir el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico y Cultural.

El catálogo se documenta en una serie de fichas individuales y están agrupadas de la siguiente manera:

Fichas A. Inventario del patrimonio histórico artístico de la Junta de Extremadura.

Fichas B. Ampliación listado de edificios protegidos en estas normas subsidiarias.

Fichas C. Elementos singulares.

Fichas D. Yacimientos arqueológicos.

Artículo 7.2.3. Clases de Protección.

Para su protección se establecen cuatro niveles, y se determinan las obras a realizar en cada uno de los niveles.

Nivel I. Protección integral:

Se define esta clase de protección máxima, para aquellos inmuebles que por sus valores arquitectónicos e históricos se determine su preservación total.

En esta clase de protección se permiten las obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

Nivel II. Protección estructural:

Se define esta clase de protección, para aquellos inmuebles que por su valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en sus elementos estructurales y su composición exterior. También deberán respetarse los elementos singulares interiores y exteriores, patios, escaleras, escudos, artesanados, etc.

Esta clase de protección tiene por objeto mantener los elementos definitorios de su composición espacial, permitiendo la sustitución del resto de la edificación, de manera que su transformación en cuanto a calidad, función y usos se adecúe a las necesidades actuales.

En esta clase de protección se permiten las obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.

Nivel III. Protección ambiental:

Se define esta clase de protección para aquellos inmuebles, cuyo valor arquitectónico, bien por su carácter, o por su homogénea inserción en el tejido urbano, deban ser objeto de protección.

Este nivel de protección tiene por objeto el mantenimiento de los valores ambientales de la población.

En esta clase de protección se permiten las obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración interior.
- Reestructuración de fachadas.

No se admitirá la sustitución de las edificaciones mientras no se constate fehacientemente la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

Nivel IV. Protección de yacimientos arqueológicos.

Se define esta clase de protección para aquellas áreas afectadas además de por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, por el Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica de la Comunidad de Extremadura.

Tiene por objeto la documentación, conservación y protección de patrimonio arqueológico.

Dentro de este nivel IV se establecen dos zonas bien definidas.

Áreas de protección integral.

Integrada por zonas en las que existe documentación histórica o arqueológica que avala la importancia de restos de subsuelo, hasta un perímetro de 100 m de su delimitación, contempladas en las fichas D.

Artículo 7.2.4. Tipos de obras en inmuebles protegidos.

De acuerdo con lo definido en el artículo anterior, las obras a realizar podrán ser de los siguientes tipos:

A. Consolidación:

Obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él.

B. Conservación:

Obras necesarias para el mantenimiento del edificio en su estado actual, evitando su deterioro, permitiendo por tanto su utilización.

C. Restauración:

Obras necesarias para restituir el edificio a su imagen y condiciones originales, según las pruebas documentales existentes, evitando las reconstrucciones terminantemente prohibidas según la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico Cultural en su art. 1.2 y definidas en el art. 39.3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

D. Reforma:

Obras necesarias para la adecuación interior del edificio sin variar las características estructurales.

E. Reestructuración interior:

Obras que modifican los espacios interiores, con alteración de elementos comunes, que permitan adecuar los edificios y adaptarlos en criterios de accesibilidad y habitabilidad, a la normativa de la Junta de Extremadura o cualquier otro de obligado cumplimiento.

F. Reestructuración de fachadas:

Obras que permiten el mantenimiento o reestructuración de la fachada y de los elementos singulares de ellas, que deberán ser reintegrados de forma adecuada al nuevo diseño.

G. Obra nueva:

Obras que permiten, tanto las ampliaciones puntuales como la de obras completas de nueva planta.

Artículo 7.2.5. Licencias en edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en el Título II del Régimen de Protección, Conservación y Mejora de los Inmuebles y Muebles Integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, Capítulo II. Protección, Conservación y mejora de los bienes inmuebles de la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Documentación:

Para acometer cualquiera de las obras mencionadas será necesario la presentación de la siguiente documentación:

— Proyecto de ejecución redactado por técnico competente según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Documentación gráfica del estado actual del edificio y plano representando en su caso la reestructuración de la fachada en relación con las edificaciones aledañas.

— Justificación del cumplimiento de las condiciones fijadas en las fichas de edificaciones catalogadas.

— Justificación de la existencia de Dirección Facultativa por técnico competente, según lo establecido en la Ley 3/1999 de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

— Calendario de ejecución de las obras.

Tramitación:

Para edificios agrupados en las fichas B será preceptiva la solicitud de licencia tipo L3. Para edificios agrupados en las fichas A, C y D, serán tramitadas licencias tipo L4 de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 7.2.6. Normas para la ejecución de obras en las áreas de protección arqueológica integral.

Las actividades arqueológicas, en lo que respecta al contenido de los proyectos, autorizaciones, obligaciones de los directores de actividades, etc., se ajustarán a lo establecido en la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y el Decreto 93/1997, por el que se regula la actividad arqueológica en Extremadura.

Se entiende por área de Protección Arqueológica la superficie de terreno en la que consta con pruebas suficientes, la existencia de bienes muebles y/o bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

La intervención en estas áreas se adecuará a los siguientes requisitos:

1. En las áreas arqueológicas delimitadas en estas normas, no se permitirá ningún tipo de construcción.
2. Cualquier operación de acondicionamiento así como todas las remociones de tierra que se efectúen en una zona en la que exista o se presuman la existencia de restos arqueológicos, incorporará un programa de actuación en materia de protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico, que deberá estar autorizado por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura. Dicho programa deberá contener al menos planes de prospección, sondeos y seguimiento arqueológico de las obras, así como de protección de los restos que se localicen y documenten durante su ejecución.
3. Con carácter general, una vez finalizado el proceso de documentación, y en función de la naturaleza de los restos hallados en

cualquiera de las actuaciones que se acometan, se adoptarán medidas convenientes para su conservación, ocultación o traslado, en función de las prescripciones que en cada caso establezca la Dirección General de Patrimonio Cultural y de acuerdo con lo que contempla la Ley 2/1999, con las garantías suficientes de protección.

4. Las intervenciones e informes arqueológicos estarán dirigidos y/o suscritos por arqueólogos titulados con amplia experiencia, que contarán con la debida autorización administrativa emitida por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura.

5. La financiación de los trabajos a realizar en estos espacios correrá por cuenta del promotor.

6. Se establezca de forma general un entorno de protección entorno a cada yacimiento arqueológico de 200 m lineales en todas las direcciones, medidos a partir de la delimitación del yacimiento arqueológico, tal y como establece el art. 39.3 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La concesión de licencias en estos entornos se hará considerando el informe previo de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura.

Artículo 7.2.7. Normas para la ejecución de obras en las áreas de protección arqueológica preventiva

1. Previamente a cualquier actuación arquitectónica, urbanística, de explotación de piedra o tierras o de acondicionamiento de alguna de estas zonas que suponga remoción del terreno, se deberá realizar una comunicación previa a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, antes del comienzo de la excavación, a fin de que, en su caso, se persone al arqueólogo.

2. Las Áreas Preventivas estarán recogidas en un catálogo, documento que no se considera cerrado sino abierto a ulteriores inclusiones.

3. Se contemplarán las disposiciones establecidas en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, relativas a la suspensión de obras y descubrimientos casuales de restos arqueológicos respectivamente.

SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano
(Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)



SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Http://sia.juntaex.es



CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña,13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapán, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
BADAJOS	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	MIAJADAS	C/Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CACERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	MONTANCHEZ	Pza de España, 1	927.02.35.56
CASAR DE PALOMERO	Pza. España, 1	927.43.60.44	MONTEHERMOSO	Pza. España, 1-2º	927.43.02.11
CASTAÑAR DE IBOR	Pza. España, s/n	927.55.46.95	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.01
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
CÓRIDA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón,1	927.53.09.77
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	OLIVENZA	Avda. Villanueva del Fresno, s/n	924.01.45.30
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º- 1º	924.02.24.21	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibárruri, s/n	927.01.74.81
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARUBIAS	Pza. España, 1- Bajo	924.01.99.68
GUAREÑA	Ctra. Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/Fco. Becerra,2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Ángel Bañuelo,1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Pza. González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/Marialba,14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución,12	924.02.18.74
JARAIZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia- Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. De los Santos, s/n	924.02.96.34



TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

901 601 601

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Dirección General de Coordinación e Inspección

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2005 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2005, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2004, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2005 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2005: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004 (cada uno): 19,52 euros.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2005

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.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2005 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.

3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2005, es de 97,58 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 8,13 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,14 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,93 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,76 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, 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 Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2005 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 2005. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

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



Precio ejemplar: 3,93 euros