



## AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aceuchal.*

### A N E X O

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ACEUCHAL

#### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

#### ÍNDICE GENERAL DE LAS ORDENANZAS

##### TÍTULO I: GENERALIDADES

##### CAPÍTULO 1: NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

##### SECCIÓN 1.- SUELO URBANO

##### SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE

##### TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1: EL SUELO URBANO

##### SECCIÓN 1.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

##### SECCIÓN 2.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### CAPÍTULO 2: EL SUELO NO URBANIZABLE

##### TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1: EL SUELO URBANO

##### SECCIÓN 1.- DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

##### SECCIÓN 2.- DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

##### SECCIÓN 3.- DERECHOS Y DEBERES PARTICULARES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

##### SECCIÓN 4.- MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

##### CAPÍTULO 2: EL SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1.- DERECHOS Y DEBERES EN SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 2.- MODIFICACIONES CATASTRALES DE FINCAS EN SUELO NO URBANIZABLE

##### TÍTULO IV: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y EN EL USO DEL SUELO

##### CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

##### SECCIÓN 1.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS

##### SECCIÓN 2.- TIPOS DE LICENCIAS

SECCIÓN 3.- LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y APERTURA

SECCIÓN 4.- CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

SECCIÓN 5.- ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2: LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1.- PARCELACIONES

SECCIÓN 2.- DERRIBOS

SECCIÓN 3.- VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

SECCIÓN 4.- APEOS

SECCIÓN 5.- VALLADOS

SECCIÓN 6.- OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO

SECCIÓN 7.- URBANIZACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 8.- OBRA NUEVA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 9.- REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

SECCIÓN 10.- REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

SECCIÓN 11.- REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 3: LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES

SECCIÓN 2.- PARCELACIONES

SECCIÓN 3.- REUTILIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES

SECCIÓN 4.- INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA

SECCIÓN 5.- INSTALACIONES DE OBRAS PÚBLICAS

SECCIÓN 6.- CAMPAMENTOS DE TURISMO

SECCIÓN 7.- GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRA

SECCIÓN 8.- EDIFICACIONES DE USO AGROGANADERO

SECCIÓN 9.- VIVIENDAS FAMILIARES LIGADAS A LAS EXPLOTACIONES

SECCIÓN 10.- CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

SECCIÓN 11.- OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO V: CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

SECCIÓN 1.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

SECCIÓN 2.- ALINEACIONES Y RASANTES

SECCIÓN 3.- PARCELA Y SOLAR

SECCIÓN 4.- FRENTE Y FONDOS DE SOLAR

SECCIÓN 5.- SUPERFICIE EDIFICABLE

SECCIÓN 6.- SUPERFICIES LIBRES, PATIOS

SECCIÓN 7.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 8.- BALCONES, VUELOS Y MIRADORES

SECCIÓN 9.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE USO

SECCIÓN 1.- DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 2.- USO RESIDENCIAL

SECCIÓN 3.- USOS TERCARIOS

SECCIÓN 4.- USO INDUSTRIAL

SECCIÓN 5.- USO AGROGANADERO

SECCIÓN 6.- USO DOTACIONAL

SECCIÓN 7.- USO DE ESPACIOS LIBRES

SECCIÓN 8.- TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

SECCIÓN 9.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

SECCIÓN 1.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

SECCIÓN 3.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1.- TRATAMIENTO DE FACHADAS, MEDIANERAS Y CUBIERTAS

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

SECCIÓN 3.- PUBLICIDAD

CAPÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

CAPÍTULO 6: CONDICIONES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN 1.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

SECCIÓN 2.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO RURAL

TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1: SECTORES EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1.- CONTINUO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA

SECCIÓN 2.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACIÓN, CON URBANIZACIÓN INCOMPLETA O DEFICITARIA

SECCIÓN 3.- ASPECTOS GENERALES DE LA UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

SECCIÓN 5.- ÁREAS AFECTADAS POR ACTUACIONES AISLADAS

TÍTULO VII - NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE ÁREAS

### SECCIÓN 1.- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (TIPO I)

### SECCIÓN 2.- ÁREAS DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA/AMBIENTAL (TIPO II)

### SECCIÓN 3.- DE PROTECCIÓN A CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS

### SECCIÓN 4.- PROTECCIÓN A CARRETERAS

## TÍTULO I: GENERALIDADES

### CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### Artículo I.1.- Contenido

1. Las NNSS están integradas por los siguientes documentos, con independencia del orden en que han sido presentados, y de la forma de presentación física de los mismos:

- a) Información Urbanística (sin validez normativa)
- b) Planos de Información (sin validez normativa)
- c) Memoria justificativa de la ordenación
- d) Normativa y Reglamentación (N.U.)
- e) Planos de Ordenación

#### Artículo I.2.- Objeto

1. Se redacta esta Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, como instrumento legal para la ordenación y desarrollo de la estructura urbanística integral del Término Municipal de Aceuchal, clasificando y calificando el suelo, definiendo el régimen jurídico en cada tipo de suelo y estableciendo la normativa de carácter general y particular sobre protección, aprovechamiento, uso del suelo, urbanización y edificación, así como la formulación de los instrumentos de gestión y desarrollo urbanístico.

#### Artículo I.3.- Marco legal de aplicación

1. Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Aceuchal (Badajoz) en adelante N.U. y NNSS respectivamente se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente tras la sentencia 20 de marzo de 1997, del Tribunal Supremo publicada en el B.O.E. nº 99, de 25 de abril de 1997, en la que se declara inconstitucional y nulo parte del articulado del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por R.D. 1/1992, de 26 de junio) y la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, quedando vigente:

— El articulado no declarado nulo del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobada por R.D. 1/1992, de 26 de junio).

— El articulado y los de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 19/1975, de 2 de mayo, sustitutorios de los anulados.

— Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina; para el desarrollo y aplicación de la Ley.

— Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelos y Colegios Profesionales.

— Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

2. Las N.U. se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas N.U. serán de aplicación las Normas nacionales o regionales vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, patrimonio histórico artístico, carreteras, ferrocarriles, cauces públicos, estética urbana y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Las N.U. serán de obligado cumplimiento para toda actividad urbanística relativa a:

- a) Planeamiento urbanístico
- b) Régimen Urbanístico del Suelo
- c) Ejecución de las urbanizaciones
- d) Cualesquiera otras actividades reguladas por estas N.U.

#### Artículo I.4.- Ámbito de aplicación

1. Las NNSS serán de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Aceuchal (Badajoz).

#### Artículo I.5.- Vigencia

1. La presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Aceuchal entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y su periodo de vigencia es indefinido. Iniciado el periodo de vigencia quedará sin efecto la anterior revisión.

#### Artículo 1.6.- Interpretación de documentos

1. Las determinaciones de las NNSS y, concretamente, estas Normas urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.

2. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.

4. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más restrictiva, en aras a la mejor defensa del interés público.

#### Artículo 1.7.- Revisión

1. Se entiende por revisión de las NNSS la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en las mismas, que supongan cambios sustanciales de su contenido.

Se recomienda la revisión trascurrido un periodo máximo de ocho años, o por Orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Se considera necesaria la revisión en los siguientes supuestos:

2. Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística bajo cuya aplicación se formulan, siempre que así se contemple en dichos cambios de la legislación o la afecten de forma substancial.

3. También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supra comarcal que pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio, a juicio de la Administración Regional o Local.

4. Por aprobación de Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten al territorio municipal.

5. Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima o del suelo calificado como industrial.

#### Artículo 1.8.- Modificación

1. Se considera modificación de las NNSS las alteraciones sustanciales de las determinaciones de las mismas que no queden incluidas en los supuestos del art. 1.7.

2. Si las circunstancias lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemento de las N.U. siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el art. 154, núm. 3 y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia.

3. No se consideran alteraciones sustanciales los 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 NNSS.

4. A tales efectos, la Corporación Municipal constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas de las NNSS a los objetivos generales y en su defecto, instruirá el expediente de modificación pertinente para resolver la problemática urbanística detectada en su aplicación.

#### Artículo 1.9.- Competencia

1. Corresponde al Ayuntamiento de Aceuchal y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las NNSS, como velar por el cumplimiento de sus objetivos.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que aún observando la normativa específica, resulten contraproducente respecto al ordenamiento general o con los objetivos marcados.

#### Artículo 1.10.- Abreviaturas utilizadas

1. Las abreviaturas utilizadas en este documento tienen el significado que se expresa a continuación:

CMAUT: Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

CUOTE: Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

ED: Estudio de Detalle.

LRSOU: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26/6/92.

LS: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9/4/76.

LSRV: Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13/4/98.

N.U.: Normas Urbanísticas.

PA: Polígono de Actuación.

PE: Plan Especial.

NNSS: Normas Subsidiarias.

PP: Plan Parcial.

PU: Proyecto de Urbanización.

RD (o RDLS): Reglamento de Disciplina Urbanística.

RG (o RGLS): Reglamento de Gestión.

RP (o RPLS): Reglamento de Planeamiento.

SNU: Suelo No Urbanizable.

SU: Suelo Urbano.

SAU: Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar).

UE: Unidad de Ejecución.

## CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 1.11.- Clasificación del suelo

1. Los terrenos que comprenden el término municipal de Aceuchal (Badajoz) se clasifican en: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

### SECCIÓN 1.- SUELO URBANO

#### Artículo 1.12.- Definición del Suelo Urbano

1. El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

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

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

2. Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación

gráfica de las NNSS. Únicamente los planos a escala 1:1.000 y 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referenciación de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

#### Artículo 1.13.- División del Suelo Urbano

1. Se distinguen dos categorías de suelo urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:

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

b) Zonas a Redefinir mediante Unidades de Ejecución (UE), que se definen como aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación para ellas o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, Estudio de Detalle, urbanización, cesiones previstas por el art. 14 de la Ley 6/1998. Dichas áreas son definidas gráficamente.

### SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 1.14.- Definición del Suelo No Urbanizable

1. Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano.

2. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

#### Artículo 1.15.- División del Suelo No Urbanizable

1. El SNU se divide en zonas, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

2. La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU viene dada por una serie de parámetros objetivos de uso y aprovechamiento del suelo, definidos en los planos de usos del suelo rústico (Información Urbanística) por lo que la representación gráfica de tipos a escala 1:10.000 debe entenderse a efectos meramente indicativos.

3. La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

4. En los suelos clasificados como SNU se distinguen dos categorías o subclases:

a) Áreas Especialmente Protegidas (Tipo I).

Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

b) Áreas de Protección Agrícola/Ambiental (Tipo II).

Constituyen la totalidad del suelo no urbanizable común, esta categoría de suelos goza de la protección debida al SNU en general y las propia en función de su calidad productiva.

## TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: EL SUELO URBANO

#### SECCIÓN I.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo II.1.- Requisitos para el desarrollo de las actuaciones

1. De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LRSOU, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:

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

3. En las Zonas a Redefinir (mediante Unidades de Ejecución), la actuación de los propietarios, públicos o privados, viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de los casos en estas Normas, y siempre teniendo presente el art. 3 de la LRSOU, que prevé “la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públi-

cos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico”.

Artículo II.2.- Desarrollo del Planeamiento

1. Desarrollo obligatorio: Cuando esté expresamente previsto en estas NNSS deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones de las NNSS, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.

2. Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados desde estas NNSS, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en la LS y el RP, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas NNSS, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

Artículo II.3.- De los Estudios de Detalle

1. Si no se establece expresamente otra cosa desde estas NNSS, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de uso y edificación de la zona correspondiente, según la zonificación fijada por estas NNSS.

2. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por estas NNSS, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas NNSS a la ordenación de las edificaciones establecidas.

4. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el ED. Si se tramita conjuntamente el Proyecto de Reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.

b) Plano del emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1:500.

c) Planos detallados de la organización de las edificaciones y usos a escala 1:100 ó 1:200.

d) Expresión (ubicación si es en suelo, o valoración si es dineraria) de las cesiones de suelo previstas, cuando se redacten para el desarrollo de Unidades de Ejecución.

#### Artículo II.4.- De los Planes Especiales

1. En suelo urbano la finalidad de los Planes Especiales será la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos o la reforma interior de áreas del suelo urbano, marcadas en las NNSS como Zonas a Redefinir, delimitadas en unidades de ejecución a desarrollar mediante un Plan Especial.

A instancia del Ayuntamiento o de otras Administraciones podrán formularse planes especiales no contemplados en las NNSS con las finalidades indicadas en el art. 76 del R.P.

2. Mientras no se hayan aprobado los Planes Especiales previstos como obligatorios por estas NNSS, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos especificados en el art. 77 del R.P.

Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico artístico se referirán entre otros a los aspectos definidos en el art. 78 del R.P.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán como objetivos y determinaciones indicadas en los arts. 83, 84 y 85 del R.P.

Para la aprobación de estos Planes Especiales se contará con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

#### Artículo II.5.- Otras unidades de ejecución

1. Para el resto de Zonas a Redefinir, tanto la documentación gráfica como normativa que se incluyen en las NNSS aportan la documentación necesaria desde el punto de vista definitorio de las actuaciones. Por lo tanto, y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente, no será necesaria la tramitación de ED para tales polígonos y unidades de ejecución.

2. Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según el caso), o de compensación, según proceda en función del sistema de actuación asignado.

3. En el caso de que no proceda la reparcelación, los propietarios habrán de justificar suficientemente estas circunstancias ante el Ayuntamiento y escriturar a nombre del mismo los terrenos que en derecho le correspondan según las cesiones legales y normativas, sin cuyo requisito no podrá admitirse a trámite la documentación subsiguiente.

4. Cuando por motivo de circunstancias no contempladas por las NNSS (defecto de la información gráfica en orden a diferentes configuraciones del ámbito del polígono que altere su superficie en más o menos 10% la inicial; aportación de estudios de mecánica del suelo que aconsejen redistribución de los volúmenes edificados; existencia de cargas que dificulten la normal ejecución de las obras; u otros motivos excepcionales de análogo rango) fuera necesario rediseñar parcialmente un polígono o unidad de ejecución, será necesario tramitar un Estudio de Detalle, previa demostración de la inviabilidad de la propuesta de las NNSS. Entendiéndose que no serán motivos suficientes para ello ni la preferencia de los propietarios por un diseño distinto ni las modificaciones de la propiedad y/o configuración catastral.

### SECCIÓN 2.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo II.6.- Unidades de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano se realizará por polígonos o unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de actuaciones en el suelo urbano definido como continuo consolidado, de actuación directa.

2. Las unidades de ejecución son las definidas en estas N.U. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otros según lo dispuesto en los arts. 36 y 38 del R.G. La modificación de la delimitación se realizará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de los interesados.

#### Artículo II.7.- Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución delimitadas se realizará mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

En cada unidad se aplicará el expresado en la N.U., sin perjuicio de que se pueda cambiar si las circunstancias lo justifique siguiendo el procedimiento previsto en el R.G.

2. En las unidades de ejecución que pudieran delimitarse posteriormente, no contempladas en estas N.U. el sistema de actuación se definirá conjuntamente con su delimitación, dando carácter preferente a los sistemas de compensación y cooperación, en este orden.

#### Artículo II.8.- Sistema de compensación

1. Será el sistema preferente, en él los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a sus costas la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y constituyen la junta de compensación, salvo que los terrenos tengan un solo propietario o titularidad, definiendo ésta la reparcelación si fuera necesaria.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá lo establecido en el capítulo segundo del título V del R.G.

#### Artículo II.9.- Sistema de cooperación

1. En este sistema los propietarios afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento realiza la urbanización con cargo a ellos, en la proporción que se indique en función de la participación de cada uno de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y constituyen la junta de compensación, salvo que los terrenos tengan un solo propietario o titularidad.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá lo establecido en el capítulo tercero del título V del R.G. La reparcelación se determinará por el Ayuntamiento salvo que no fuera necesaria según el art. 73 del R.G.

2. Este sistema será el preferente al sustituir el de compensación porque resultará impracticable.

#### Artículo II.10.- Sistema de expropiación

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

El procedimiento a seguir en el sistema de expropiación será el definido en el capítulo cuarto de título V del R.G.

2. La expropiación forzosa se aplicará en actuaciones aisladas, en ámbitos puntuales de suelo urbano, en que no esté marcada la cesión obligatoria y para la gestión de los terrenos necesarios para la ejecución de sistemas generales en suelo urbano.

También podrá emplearse la expropiación forzosa para la obtención de suelo residencial en actuaciones de utilidad pública o

interés social, sin ánimo de lucro, para la construcción de viviendas sociales.

### SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo II.11.- Proyectos de Parcelación

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

2. Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

— Memoria descriptiva de la parcelación existente y de la propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficies, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieran de constituirse.

— Planos de situación, catastral, estado actual indicando la edificación e infraestructuras existentes.

— Planos de la parcelación propuesta, con indicación de los linderos, superficies resultantes y características de la parcelación.

#### Artículo II.12.- Proyectos de Urbanización

1. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en la sección anterior, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de ejecución, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia, según regula el RP. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones de las NNSS, mediante la construcción de los elementos que en ellas estén previstos para desarrollar las actuaciones. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las NNSS, para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc.). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación.

2. Los PU, tanto si son redactados por los particulares como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en este epígrafe. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

3. Los PU desarrollarán polígonos o unidades de ejecución completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda por tanto expresamente prohibida la subpoligonación a efectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución que se fijan.

### Artículo II.13.- Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

2. El PU podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al PU la correspondiente modificación de las NNSS.

3. El PU contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:

- a) Movimiento de tierras.
  - b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que las NNSS fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.
  - c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.
  - e) Red de distribución de energía eléctrica.
  - f) Red de alumbrado público.
  - g) Jardinería de los espacios públicos libres.
  - h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras, árboles, jardineras, etc.).
  - i) Señalización vial.
  - j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del PU cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

### Artículo II.14.- Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.

1. En la redacción del PU se tendrá en cuenta la normativa específica sobre la materia y especialmente las Normas Básicas y Normas Tecnológicas de la edificación en vigor.

2. En el tratamiento de suelos, aceras, bocas de riego, puntos de luz y amueblamiento urbano los elementos constructivos deberán adaptarse a las características arquitectónicas y ambientales de la zona a urbanizar.

3. En el caso del suministro de energía eléctrica, deberán cumplirse además las siguientes condiciones:

a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 5,5 kw.

b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo preferentemente, acorde con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y las Normas de la Cía. suministradora.

c) La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables preferentemente subterráneos. Este punto será aplicable asimismo a los nuevos tendidos de líneas telefónicas de la Compañía Telefónica Nacional de España (CTNE).

d) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras. Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características micro climáticas de la zona.

### Artículo II.15.- Ejecución de las obras de urbanización

1. Una vez aprobado definitivamente el PU, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento previsto en el título IV. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista concesión de la licencia.

2. La concesión de una licencia para ejecutar un PU no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para

urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas, cada una de ellas tramitada según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un PU simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los requisitos que se fijan en el art. siguiente.

3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

4. De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses aunque sí superior.

5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

#### Artículo II.16.- Proyectos de Edificación

1. En ningún caso se permitirá la edificación de parcelas afectadas por PU si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

- a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
- b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar y presentar aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.
- c) Que las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por estas NNSS para cada Unidad de Ejecución, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento libres de cargas, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

#### Artículo II.17.- Proyectos de Demolición

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

2. Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

— Memoria descriptiva de la edificación existente, con indicación de las características constructivas del edificio, superficies, volúmenes y estado de conservación de él y de los edificios colindantes. Descripción del proceso de derribo y medios a utilizar, y del estado final del solar con indicación del vallado para su cerramiento.

Se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de éste si la tuviera, siendo necesario entonces el informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

— Planos de situación y catastral.

— Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, fotografías descriptivas y de los elementos de interés, así como de su relación con los colindantes.

— Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.

— Pliego de prescripciones técnicas y estado de medición y presupuesto.

#### Artículo II.18.- Proyectos de Actividades e Instalaciones.

1. Estos proyectos tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria.

2. Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la actividad a implantar así como su idoneidad respecto a las normativas urbanísticas y disposiciones legales de aplicación.

3. Los proyectos de actividades e instalaciones en edificaciones o locales de nueva planta se podrán tramitar simultáneamente con el de edificación o acondicionamiento del local y en todo caso antes del inicio de la actividad.

#### Artículo II.19.- Proyectos de Actuaciones singulares.

1. A efecto de estas N.U. se entenderá por actuaciones singulares aquellas actuaciones de edificación o uso del suelo no recogidas en los artículos anteriores y que por su dimensión, entidad requieran la formulación de un proyecto previo a su autorización municipal.

2. El contenido del proyecto reflejará sus características específicas y justificará su adecuación a la normativa de aplicación en la materia, así como su duración.

**Artículo II.20.- Limitaciones.**

1. En Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

**CAPÍTULO 2: EL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo II.21.- Desarrollo normal.**

1. Los terrenos clasificados como Suelo No urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

**Artículo II.22.- Planes especiales en S.N.U.**

1. En S.N.U. se podrán formular Planes Especiales no previstos en las NNSS con alguna de las finalidades marcadas por la ley en este tipo de suelo:

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

— Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos especificados en el art. 77 del R.P.

Los Planes Especiales de protección y conservación de valores del S.N.U. se referirán entre otros a los aspectos definidos en el art. 79 del R.P.

Para la aprobación de estos Planes Especiales se contará con informe favorable de los Organismos Competentes del Ministerio de Agricultura y Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura.

**Artículo II.23.- Otras actuaciones y limitaciones**

1. En S.N.U. están prohibidas divisiones y segregaciones contrarias a lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. En S.N.U. no se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a las legislaciones específicas en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Estas actuaciones pueden ser autorizadas por el Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente. Cuando las construcciones se sitúen dentro de la zona de afección de carreteras, se requerirá el informe favorable de la administración titular de la carretera.

3. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

**TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO****CAPÍTULO I: EL SUELO URBANO****SECCIÓN I.- DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO****Artículo III.1.- Derechos**

1. Son derechos de los propietarios de suelo urbano:

a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por las NNSS y por el Título II del RG de la LRSOU.

b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS o con otras disposiciones municipales.

d) En general, todos los derechos reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

**Artículo III.2.- Deberes**

1. Son deberes de los propietarios del suelo urbano:

a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca en las NNSS, en el planeamiento que lo desarrolle, o que fije el Ayuntamiento, en los términos establecidos por la Ley.

b) Mantener los solares en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir éste deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario,

si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

## SECCIÓN 2.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

### Artículo III.3.- Derechos

1. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NNSS para la zona en que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

### Artículo III.4.- Deberes

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 245.I de la LRSOU y 10 del RD).

## SECCIÓN 3.- DERECHOS Y DEBERES PARTICULARES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Artículo III.5.- Derechos

1. Son derechos de los propietarios de suelo en las UE a redefinir:

- a) La tramitación de la documentación correspondiente al procedimiento establecido por las NNSS.
- b) La percepción, a cargo de los fondos municipales, de la compensación, económica o en suelo edificable, a que hubiera lugar si se demostrara que, los costos de urbanización, la cesión de espacios libres, zonas verdes y otros suelos o elementos indicados en las NNSS, la hicieran no rentable, por excesivas, hasta equilibrarla con otras actuaciones análogas que hallan resultado viables, acorde a lo establecido en el art. 153 del T.R.L.S.O.U.
- c) Edificar sobre su solar, o el correspondiente en caso de parcelación, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente por las NNSS y por el Título II del RG de la LRSOU, una vez cumplidas las condiciones particulares establecidas por estas N.U. para la UE correspondiente.
- d) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS ni con cualesquiera otras disposiciones municipales.

e) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento fijadas para la UE correspondiente.

f) En general, todos los reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

### Artículo III.6.- Deberes

1. Son deberes de los propietarios de suelo en las UE:

- a) La cesión obligatoria y gratuita de los aprovechamientos, espacios libres, viales, zonas verdes y dotaciones al servicio de la UE, según la legislación vigente.
- b) Costear la urbanización.
- c) La cesión obligatoria de cualesquiera otros elementos singulares que fije el planeamiento que pueda desarrollarlas, acorde con la legislación vigente.
- d) El mantenimiento del suelo de su propiedad en las debidas condiciones de decoro y limpieza. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del inquilino, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

## SECCIÓN 4.- MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

### Artículo III.7.- Condiciones generales

1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas N.U. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.
2. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de estas N.U.
3. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inconstruibles por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie, se podrá edificar si es viable con el entorno y el uso, a juicio de la Corporación Municipal y siempre que no se logre un acuerdo de reparcelación voluntaria.

4. No se admitirá la reparcelación discontinúa para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos.

5. La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo por lo dispuesto en el RG de la LRSOU.

6. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación.

## CAPÍTULO 2: EL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1.- DERECHOS Y DEBERES EN SNU

Artículo III.8.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable

1. Son derechos de los propietarios de SNU:

- a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.
- b) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LRSOU y siempre dentro de las limitaciones establecidas por estas N.U., la LRSOU y los Reglamentos que la desarrollan.

Artículo III.9.- Deberes de los propietarios

1. Son deberes de los propietarios de SNU el mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

Los propietarios de SNU están excluidos de cualquier obligación de edificación, urbanización o cesión de terrenos.

### SECCIÓN 2.- MODIFICACIONES CATASTRALES DE FINCAS EN S.N.U.

Artículo III.10.- Condiciones generales

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

2. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (parcela mínima en regadío 1,5 Ha., en secano 4 Ha. y 2H. en cultivos de vid y olivo), quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de

las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

3. La parcela mínima edificada o edificable será coincidente con la mínima agraria.

## TÍTULO IV: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

#### SECCIÓN 1.- COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS

Artículo IV.1.- Formas de Intervención y Competencias

1. La intervención de la Administración compete en el control del uso del suelo y la edificación, tiene por objeto constatar la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

2. La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:

— Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones.

— Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.

— Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.

3. La competencia en la intervención administrativa del uso del suelo y de la edificación corresponde al Ayuntamiento de Aceuchal, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros organismos o entidades.

Artículo IV.2.- Actos sometidos a licencia

1. Quedan sometidos a la concesión de licencia la totalidad de los actos comprendidos en el artículo 1 del RD de la LRSOU (puntos 1 al 18), de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones siguientes de estas N.U.

2. Así mismo, quedan sometidos a licencia municipal la primera ocupación de las edificaciones de uso residencial y a licencia de

apertura e inicio de la actividad, los locales y edificios que se destinen a los restantes usos calificados.

3. Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal de obra, las actuaciones sobre las carreteras, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como las obras que afecten a elementos funcionales de la misma, al estar considerados de dominio público, todo ello a tenor del artículo 12 de la Ley 25/1988, de Carreteras de 29 de julio, el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras del 2 de septiembre de 1994, el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 84,1-b de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases del Régimen Local.

#### Artículo IV.3.- Ejecución de los actos sometidos a licencia

1. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio, al amparo de lo dispuesto en el RD de la LRSOU.

2. La ejecución de actos en el supuesto de silencio administrativo positivo no podrán en ningún caso contravenir la Normativa Urbanística de aplicación ni la legislación específica vigente. Por lo que las obras o actuaciones que no se ajusten tendrán que ser corregidas bajo la responsabilidad del promotor y técnicos responsables.

#### Artículo IV.4.- Protección de la legalidad urbanística

1. Las vulneraciones de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y Normas Urbanísticas de las NNSS, son infracciones urbanísticas, tienen la consideración de delito tipificado en el Código Penal y llevarán al margen de las órdenes de suspensión o demolición, la imposición de las penas pertinentes a los infractores, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios, con cargo a los responsables.

#### Artículo IV.5.- Obras y actividades sin licencias

1. Cuando los actos de edificación y uso se efectuasen sin licencia se ordenará la suspensión inmediata de los mismos.

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si ésta fuera denegada por ser contraria a la ordenación establecida o no fuera solicitada en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas o la suspensión y cierre definitivo de la actividad.

#### Artículo IV.6.- Inspección

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, especial o ante la CUE, se procederá del modo siguiente.

2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. En caso de dudas, el replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

3. En los casos con dudas de alineación o rasante, una vez efectuada la inspección por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.

5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

#### SECCIÓN 2.- TIPOS DE LICENCIAS

##### Artículo IV.7.- Tipos de licencias

1. Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad y del control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia:

- a) Licencias T1 (Tramitación abreviada).
- b) Licencias T2 (Tramitación normal).
- c) Licencias T3 (Tramitación especial).
- d) Licencias T4 (Tramitación ante la C.U.O.T.E.).

##### Artículo IV.8.- Licencias T1 de tramitación abreviada

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. La resolución se comunicará en el plazo de un mes, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

#### Artículo IV.9.- Licencias T2 de tramitación normal

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. La resolución se comunicará en el plazo de dos meses, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

#### Artículo IV.10.- Licencia T3 de tramitación especial

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión. El periodo de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

2. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el periodo de exposición al público de la documentación aportada.

3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

4. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales

sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y presuntos perjudicados. Las alegaciones que puedan presentar serán tenidas en cuenta por la Corporación, expuestas en la sesión en que vaya a tomarse el acuerdo y relacionadas en el Acta de dicha sesión.

5. La resolución se comunicará en el plazo de tres meses, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

#### Artículo IV.11.- Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

1. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el artículo 147.4 del RP: mediante información pública durante 15 días en la capital de la provincia, y aprobación, si procede, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. Esta tramitación se aplicará asimismo a los supuestos siguientes en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 44 del RG, e independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas N.U.:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, situados en suelo no urbanizable.

3. También se aplicará esta tramitación en aquellas actuaciones que precise de informe vinculante de los órganos competentes de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, por afectar a edificios o áreas protegidas, en cualquier tipo de suelo, aunque su otorgamiento sea competencia del Ayuntamiento.

4. La resolución se comunicará en el plazo de cuatro meses, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

#### Artículo IV.12.- Exacciones

1. El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. El Ayuntamiento podrá graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

#### Artículo IV.13.- Publicidad

1. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Éstos no podrán dar comienzo hasta que haya sido emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

2. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión.

3. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento, solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

#### Artículo IV.14.- Caducidad y renovación de las licencias

1. Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba la licencia.

2. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la recepción de la notificación por el interesado.

3. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un periodo máximo igual a la mitad del periodo de vigencia de la licencia; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del periodo de vigencia de la licencia para la que se solicita.

4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

### SECCIÓN 3.- LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y APERTURA

#### Artículo IV.15.- Requisitos y documentación

1. Se requerirá licencia de ocupación, previa a la primera utilización, las edificaciones y dependencias de uso residencial. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados,

ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas; de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las NNSS a estos efectos, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación de las NNSS que no sean manifiestamente incompatibles; en cuyo caso podrá la Corporación, si lo estimase conveniente, resolver su extinción mediante expropiación, indemnización u otras formas que procedan, con arreglo a derecho.

4. En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso a usos compatibles con los de la zona, si bien las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las condiciones expuestas para edificios e instalaciones fuera de ordenación.

5. Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará una memoria escrita en la que se detallen suficientemente los siguientes extremos:

- a) Características básicas de la actividad
- b) Procesos de fabricación
- c) Materiales que han de almacenarse o tratarse
- d) Materias que puedan ser emitidas a la atmósfera o evacuadas a la red de saneamiento
- e) Garantías de seguridad que, de ser precisas, el peticionario haya previsto
- f) Presupuesto de la instalación con valoración de la maquinaria y utensilios a instalar

6. La memoria contendrá además un Anexo justificativo del cumplimiento de los niveles de impacto que se establecen para las actividades industriales en el título V de estas N.U.

7. Cuando sea previsible que la actividad pueda acarrear molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los servicios técnicos municipales en razón a la naturaleza del uso previsto.

8. La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por una primera licencia vigente.

#### Artículo IV.16.- Tramitación y vigencia

1. Será del tipo T3 (especial) en todos los casos de aperturas y TI en los de primera ocupación destinada al uso residencial.

2. No se podrán otorgar licencias de primera ocupación o apertura a edificios, locales, o instalaciones sin la preceptiva licencia de edificación o instalación.

3. La vigencia de una licencia de apertura y uso es de dos años, entendiéndose prorrogada automáticamente por periodos iguales en tanto no varíen las circunstancias que la hicieron posible y se mantenga en funcionamiento la actividad concernida.

4. Las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, así como las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducarán automáticamente. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder prórroga, previa solicitud por escrito del interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

### SECCIÓN 4.- CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

#### Artículo IV.17.- Derechos

1. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NNSS para la zona en que esté enclavado.

b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

#### Artículo IV.18.- Deberes

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 245.1 de la LRSOU y 10 del RD).

2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiera a sus obligaciones.

3. El deber de conservación puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

#### Artículo IV.19.- Conservación subsidiaria

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo y 10 del RD, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Alcalde concederá al propietario del inmueble un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro manifiestos.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o la empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 301 de la LRSOU.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

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

8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

9. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del RD de la LS.

#### Artículo IV.20.- Peligro inminente

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

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la sección siguiente.

### SECCIÓN 5.- ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo IV.21.- Edificios especiales

1. Aquellos edificios que señalen las NNSS, o el planeamiento que las pueda desarrollar, edificios catalogados y/o de interés histórico-artístico, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo.

#### Artículo IV.22.- Supuestos de ruina

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

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión importante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos estructurales la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará de manera técnicamente viable.

4. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la LRSOU, los declarados Monumento Histórico-Artístico o los que puedan alcanzar esta declaración, no se depreciarán ni por edad ni por uso.

5. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con la ordenación de las NNSS, sino como coadyudantes de las causas recogidas en el artículo 247.2 de la LRSOU.

6. Las deficiencias referentes a dimensiones de patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de todas o parte de las instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

7. Los desarrollos inacabados y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

#### Artículo IV.23.- Declaración del estado de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde exclusivamente a la Alcaldía-Presidencia.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá ordenarse por el Alcalde-Presidente, previo informe de los Servicios Técnicos municipales en el que se justifique adecuadamente la conveniencia de su iniciación. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo en que se basa el estado de ruina, así como la relación de los moradores, cualquiera que sea el título de posesión, así como titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble si los hubiera.

3. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

4. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

5. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

6. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.

d) Valoración del edificio.

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

g) Conclusión y propuesta.

7. Emitido el dictamen pericial, el Concejal de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

8. El Alcalde-Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

9. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieran personado.

#### Artículo IV.24.- Recursos y excepciones

1. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieren serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponden.

3. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina, será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 78).

## SECCIÓN 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo IV.25.- Fomento de la edificación

1. En relación al fomento de la edificación se estará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación general vigente al respecto, siendo potestad del Ayuntamiento establecer plazos de edificación forzosa.

## CAPÍTULO 2: LICENCIAS EN SUELO URBANO

### Artículo IV.26.- Requisitos previos.

1. Los terrenos objeto de la actuación estarán en un área de ordenación desarrollada, con aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y con la condición de solar y definición de alineación, rasante, y asignación de usos, o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización adoptando los criterios del art. 40 del R.G.

## SECCIÓN 1.- PARCELACIONES

### Artículo IV.27.- Requisitos y documentación

1. Será necesario que la parcelación o reparcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

2. Se presentará el proyecto de parcelación según el art. II.11.

### Artículo IV.28.- Tramitación y vigencia

1. Se considerará licencia de tipo T2 (tramitación normal).

2. La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.

## SECCIÓN 2.- DERRIBOS

### Artículo IV.29.- Requisitos y documentación

1. Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que el expediente venga acompañado del proyecto básico que vaya a sustituir al edificio derribado, salvo en caso de ruina inminente.

2. Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección, de cualquier categoría, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento establecido en estas N.U.

3. Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo el asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de

reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos el proyecto de obra nueva deberá justificar suficientemente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Si el edificio o elemento a derribar está protegido se precisará informe favorable del órgano competente de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

4. Se precisa la siguiente documentación:

a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.

d) Fotodocumentación abundante de todos los aspectos del edificio a derribar.

### Artículo IV.30.- Tramitación y vigencia

1. Si se trata de un edificio no catalogado, se tramitará licencia del tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y del mismo tipo para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico, se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución de aquella.

2. Si se tratare de un edificio catalogado o protegido, se tramitará licencia de obra del tipo T4 para el derribo, y del tipo T4 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiere presentado proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución.

## SECCIÓN 3.- VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

### Artículo IV.31.- Requisitos y documentación

Para la concesión de licencia será preciso que la parcela esté libre de edificaciones y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el artículo 14 de la LRSOU.

2. Se requieren los siguientes documentos:

a) Plano con la alineación oficial del solar, o en su defecto, fotocopia del plano catastral.

b) Proyecto de ejecución, visado por el Colegio Oficial correspondiente o técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

#### Artículo IV.32.- Tramitación y vigencia

1. Procede la tramitación de licencia del tipo T2 (normal).
2. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

#### SECCIÓN 4.- APEOS

##### Artículo IV.33.- Requisitos y documentación

1. Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología de la edificación, se aplicará todo lo dispuesto para obras de reforma (Sección 9 de este capítulo). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras; el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo dispuesto sobre esta servidumbre en el Código Civil.

3. Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

5. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá realizar apeos u obras si no lo hiciesen los particulares afectados por casos de urgencia o gravedad.

6. Se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras.

#### Artículo IV.34.- Tramitación y vigencia

1. Procede la tramitación de licencia del tipo T2 (normal).
2. La licencia de apeo tendrá una vigencia de cuatro meses.

#### SECCIÓN 5.- VALLADOS

##### Artículo IV.35.- Requisitos y Documentación

1. Deberá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obras en un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido en tanto se construye la obra principal.

2. En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de altura no inferior a 2 metros y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6. Será necesario presentar un presupuesto de la valla indicando los materiales a utilizar.

#### Artículo IV.36.- Tramitación y vigencia

1. Procede la tramitación por el procedimiento T1 (abreviado).
2. Si el vallado se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas, la licencia tendrá una vigencia de doce meses, renovándose anualmente.
3. Si el vallado está referido a la protección de una obra, la licencia tendrá una vigencia igual a la de la obra para la que se autorice.

**SECCIÓN 6.- OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO****Artículo IV.37.- Requisitos y documentación**

1. Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o que se adopte formalmente compromiso de urbanizar, mediante la aportación de la fianza correspondiente, en los términos que dictan los artículos 40 y 41 del RG de la LRSOU.

2. Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable por su forma o dimensiones. De darse este caso el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda en orden a una eventual reparcelación obligatoria, según lo dispuesto en los citados artículos 40 y 41 del RG.

3. Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente; siendo preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución antes de comenzar las obras.

c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, así como su validez para la zona en que se solicita.

d) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en áreas de especial protección ambiental será necesario asimismo presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones de las NNSS en materia de protección del patrimonio arquitectónico histórico-artístico.

**Artículo IV.38.- Tramitación y vigencia**

1. Procede la tramitación del tipo T2 (normal) para las obras de características normales.

2. La tramitación será del tipo T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros.

3. La vigencia de una licencia de obra nueva planta con una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados será de 12 meses; para superficies superiores será de 18 meses.

4. Dichos periodos serán prorrogables en ambos casos a criterio de la Corporación.

**SECCIÓN 7.- URBANIZACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN****Artículo IV.39.- Requisitos y documentación**

1. Las obras incluidas en un Proyecto de Urbanización no precisan licencia, y podrán iniciarse tan pronto el mencionado PU reciba la aprobación definitiva.

2. Cuando las características de la unidad así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el PU para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de la unidad de ejecución.

3. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establecen para los PU en estas N.U.

**Artículo IV.40.- Documentación**

1. Deberá presentarse el correspondiente proyecto de urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

**Artículo IV.41.- Tramitación y vigencia**

1. Los PU se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981, así como lo dispuesto en estas N.U. para este tipo de planeamiento.

2. La vigencia de la autorización de las obras de urbanización se fijará en cada caso al aprobar definitivamente el proyecto de urbanización, y si las obras son simultáneas a las del proyecto de edificación, deberán acabarse en igual al plazo que éstas.

**SECCIÓN 8.- OBRA NUEVA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN****Artículo IV.42.- Requisitos y documentación**

1. Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva que previamente la urbanización de los mismos haya alcanzado el siguiente nivel de desarrollo:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono o unidad, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos que señala el artículo 82 de la LS, en las etapas de la urbanización general en que esté incluida la referida parcela, y presentar aval por el valor total de las obras pendientes de realización.

c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en las NNSS y/o el ED correspondiente.

2. Se presentará la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple rigurosamente la disposición volumétrica prevista en estas NNSS o en los ED correspondientes para los edificios del polígono o zona correspondiente.

c) Justificación suficiente de haberse formalizado las cesiones especificadas acorde a la legislación vigente.

#### Artículo IV.43.- Tramitación y vigencia

1. Las licencias de obra nueva en polígonos o unidades de ejecución tendrán una tramitación del tipo T2 (normal).

2. La vigencia de la licencia será igual que para edificios en continuo urbano.

### SECCIÓN 9.- REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

#### Artículo IV.44.- Requisitos y documentación

1. Las reformas en este tipo de edificios serán autorizadas previa solicitud de licencia, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el que sea preciso obtener previamente una autorización de apertura.

2. Si la reforma no afecta a elementos estructurales o reforma substancial de fachada, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describan sus características y situación, considerándose obra menor.

3. Si la reforma afecta a elementos estructurales o reforma substancial de la fachada se aportará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el punto anterior. Los planos contendrán el detalle suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.

4. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las NNSS, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

5. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

#### Artículo IV.45.- Tramitación y vigencia

1. Si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo T1 para obra menor y T2 (normal) cuando sea obra mayor. En caso contrario la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

2. La vigencia de una obra de reforma será de tres meses si afecta a una superficie inferior a los 50 metros, y de seis meses en el resto de los casos, ampliable siempre a criterio de la Corporación.

### SECCIÓN 10.- REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

#### Artículo IV.46.- Requisitos y documentación

1. Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.

2. Para edificios con Protección Integral sólo se admitirán reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría y formalización exterior, salvo que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.

4. Para edificios con Protección Ambiental o de frentes se admiten reformas que, afectando a su configuración exterior, reproduzcan en las mismas las características de la fachada y cubierta anteriormente existentes.

5. Será exigida, según el caso, la correspondiente a reforma expuesta en la sección precedente, siendo necesaria en todo caso la elaboración de proyecto por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, excepto para las reformas que no afecten a elementos estructurales y se destinen a edificios dotados únicamente de Protección Ambiental.

6. En todos los casos se exigirá asimismo fotodocumentación, en la que pueda observarse con toda claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar, así como la actual composición del edificio con los colindantes.

#### Artículo IV.47.- Tramitación y vigencia

1. Para cualquiera de los casos procederá tramitación del tipo T4.

2. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliables a criterio de la Corporación.

3. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico o artístico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento con los organismos públicos pertinentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico provincial, etc.), se resuelve el expediente, el cual puede conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia (artículo 16 del Reglamento de Servicios).

4. En los casos recogidos en el punto 2, el solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras y si éstas no se pueden reanudar dentro del plazo de vigencia de la licencia por causas referidas al expediente. Si con motivo de los hallazgos se estimase la necesidad de modificar —o suprimir— la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, sin perjuicio de los demás derechos de indemnización que en justicia pudieran corresponderle.

5. Cuando el descubrimiento arqueológico no sea notificado y deban detenerse las obras por oficio, al tener el Ayuntamiento conocimiento por otras vías distintas de las del promotor del edificio, no tendrán validez los beneficios recogidos en el punto 3.

#### SECCIÓN II.- REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

##### Artículo IV.48.- Requisitos y documentación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las NNSS que resultaren disconformes con las normas urbanísticas del mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. Debe entenderse como fuera de ordenación a aquellos edificios que exceden en volumen, altura, tipología o uso a lo autorizado por las NNSS para la zona.

3. No se considerarán edificios fuera de ordenación a aquéllos que tengan menos altura que la señalada como máxima en la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance el mínimo exigido, de los que fijan las NNSS. Consecuentemente, a estas construcciones consideradas fuera de ordenación:

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares.

b) No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, sobre ingresos de las corporaciones locales, no siéndoles de aplicación el Impuesto Municipal de Solares.

c) No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, cuando sólo concurren las características anteriores.

4. De acuerdo con la legislación vigente, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Para la aplicación de lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

a) Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20% de la totalidad.

b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.

c) Se considerarán obras de aumento de volumen aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del o la existente en el momento de la aprobación de las NNSS.

d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura superen el 100% del valor actual del inmueble.

e) El incremento del valor de expropiación no impedirá, por sí solo, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, salvo que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea

realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada por razón de que su alineación sobrepase la oficial establecida en estas NNSS.

5. En los inmuebles considerados fuera de ordenación no se permitirá tampoco el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de las NNSS, salvo cuando el cambio sea a usos compatibles con los fijados por las NNSS para la zona.

6. El que enajenare terrenos no susceptibles, según las NNSS, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

7. Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con estas NNSS las diferentes partes, servicios e instalaciones afectadas. Por consiguiente no se autorizarán aquéllas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

8. Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial, suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Dicho compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo de dicho documento para poder optar a la concesión de licencia.

#### Artículo IV.49.- Tramitación

1. La tramitación será igual a la que proceda, en su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

2. La vigencia será igual a la que proceda, en su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

### CAPÍTULO 3: LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1.- GENERALIDADES

#### Artículo IV.50.- Determinaciones generales

1. Según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 15/2001, están obligados a solicitar licencia de obra todos aquellos propietarios de SNU interesados en realizar cualquiera de los actos que tengan por objeto los relacionados en el artículo 23 de la Ley 15/2001.

2. En todo lo referido a las licencias, será de aplicación lo dispuesto en el Título IV, Capítulo Primero, de estas N.U., con

independencia de las condiciones especiales que para los actos en SNU se disponen en los siguientes artículos y secciones.

3. La concesión de licencia de edificación en SNU llevará consigo ineludiblemente la inscripción notarial y en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen, de las cargas vinculantes que se fijan en la Ley 15/2001 y se concretan en la preceptiva calificación urbanística en cada caso, para las fincas y parcelas según los usos y categorías de SNU que corresponden. No se autorizará en ningún caso el inicio de las obras hasta en tanto no se pruebe documentalmente dicha inscripción.

#### Artículo IV.51.- Requisitos y documentación

1. Serán los establecidos en el artículo 26 de la Ley 15/2001, tanto substantivos como administrativos. Siendo preceptivo, previamente a la concesión de licencia de obras, la calificación urbanística en suelo no urbanizable, cuyo establecimiento corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanística, para los actos cuyos objetos sean los previstos en el artículo 23 de la Ley 15/2001.

2. El Ayuntamiento anotará ineludiblemente todos estos extremos en las hojas catastrales de las parcelas afectadas en cada caso, como fuente de información básica para admitir o prohibir futuras actuaciones.

3. Cualquier proyecto de actuación en suelo no urbanizable, independientemente de la documentación que se fije en concreto en los capítulos siguientes, deberá contar con ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, según lo dispuesto en los arts. 3, 4, 5, 6, del Decreto 45/1991, de la Junta de Extremadura, en los cuales se distinguen las actuaciones recogidas en los Anexos I y II, según precisen un estudio abreviado o detallado de impacto ambiental.

4. Cualquier concesión de licencia en suelo no urbanizable, independientemente de la documentación que se fije en concreto en los capítulos siguientes, deberá contar con los siguientes informes previos:

INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA, en el caso de obras calificadas de utilidad pública o interés social, obras públicas, y en cualquier actuación en suelos de los Tipos I y II. En el caso de encontrarse la actuación a menos de 300 metros de un yacimiento arqueológico, será necesario igualmente INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE EXTREMADURA.

5. Cuando las obras estén afectadas por las zonas de protección de carreteras, precisarán informe favorable y autorización expresa de la Administración responsable de las mismas.

## SECCIÓN 2.- PARCELACIONES

### Artículo IV.52.- Condiciones generales

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

2. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (parcela mínima en regadío 1,5 Ha., en secano 4 Ha. y 2H. en cultivos de vid y olivo), quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

3. En general la parcela mínima edificable será coincidente con la mínima agraria, salvo las excepciones que en cada calificación urbanística pueda admitir la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

### Artículo IV.53.- Documentación

1. Para solicitar licencia de parcelación, reparcelación o segregación de fincas en SNU deberán presentarse los siguientes documentos:

a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.

b) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la o las parcelas iniciales y de la o las resultantes.

2. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas (como superficies vinculadas a algún tipo de edificación), ésta se hará constar, entendiéndose que a partir de la segregación las parcelas no edificadas pero vinculadas a alguna edificación perderán toda capacidad edificatoria, no autorizándose en lo sucesivo en ellas ningún tipo de actuación constructiva.

3. No precisa Estudio de Impacto Ambiental.

### Artículo IV.54.- Tramitación y vigencia de licencias

1. Se realizará una tramitación del Tipo T2 (normal).

2. La licencia de parcelación tendrá una vigencia de año y medio a partir de la fecha de concesión, pudiendo prorrogarse por medio año más como máximo, a criterio de la Corporación.

## SECCIÓN 3.- REUTILIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES

### Artículo IV.55.- Condiciones y requisitos

1. Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.

2. En los casos de rehabilitación para usos de alojamiento colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en el Título V de estas N.U.

3. El uso de estas construcciones tendrán por objeto alguno de los dispuestos en el art. 23 de la Ley 15/2001 y 44.2 del RG.

### Artículo IV.56.- Documentación

1. Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, según sea obra menor o mayor, acompañado de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.

2. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.

3. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso o volumen vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental, precisa estudio abreviado de impacto ambiental y calificación urbanística establecida por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4. La parcela mínima será la mínima agraria o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente.

**Artículo IV.57.- Tramitación y vigencia de la licencia**

1. Si no hay alteración del uso agrícola y éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo T1 si es obra menor, T2 (normal) si es obra mayor y en caso de alteración del uso la tramitación será del tipo T4, de tramitación ante la C.U.O.T.E.

2. La vigencia de la licencia será la que se establezca, en cada caso, acorde a la legislación vigente.

**SECCIÓN 4.- INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA****Artículo IV.58.- Condiciones y Requisitos**

1. En SNU fuera de las Áreas de Protección Especial (Tipo I), podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.

2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de SNU.

3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas, habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno a la misma. Tales áreas de protección deberán incorporarse como Anexos a estas N.U., previo el trámite de modificación de las mismas legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título V sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial.

4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones que se fijan para la edificación de obras públicas en la sección siguiente.

5. La parcela mínima será la mínima agraria o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente. La ocupación máxima será un 20% de la superficie de parcela.

**Artículo IV.59.- Documentación**

1. Se estará a lo dispuesto en estas N.U., sobre Documentación para Obra Nueva en continuo urbano.

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública

o interés social, con señalamiento expreso de las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en el medio rural. Si es el propio Ayuntamiento el que efectúa la declaración, ésta deberá haber sido previamente expuesta al público e informada por la Dirección General de Medio Ambiente de la JE.

3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno estudio de impacto ambiental previo, que deberá haber sido aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente, de la JE.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

**Artículo IV.60.- Tramitación y vigencia de las licencias**

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo T4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura). Con previo establecimiento de calificación urbanística por la Consejería competente.

2. La vigencia de la licencia se establecerá según la legislación vigente.

**SECCIÓN 5.- INSTALACIONES DE OBRAS PÚBLICAS****Artículo IV.61.- Condiciones y requisitos**

1. En SNU fuera de las Áreas de Protección Especial (Tipo I) y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la LRSOU, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.

2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

a) Viveros de obras públicas.

b) Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, como estaciones de servicio.

c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.

d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada

a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.

4. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparate de productos tradicionales o artesanales de la región, debiendo demostrarse este extremo mediante informe razonado de la Consejería de Industria y Turismo de la J.E.

5. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.

6. La parcela mínima edificable será la mínima agraria o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente. La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.

7. El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja o de instalaciones hoteleras podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será libre.

8. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.

b) 10 metros del resto de linderos.

c) 50 metros a la vivienda más próxima ya existente.

9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

10. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de una piscina, una pista deportiva de tenis o equivalente, y otros espacios de recreo no construibles.

12. Si se realizaran vertidos, éstos serán acordes a lo establecido en los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (B.O.E. 103 de 30 de abril). Se deberá asegurar en el proyecto la

depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

13. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

14. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

#### Artículo IV.62.- Documentación

1. Se adjuntará al expediente demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en el artículo anterior, con el Estudio de Impacto Ambiental que corresponda.

2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.

3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental de la edificación mediante montaje fotográfico.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

#### Artículo IV.63.- Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo T4 (Comisión de Urbanismo de y Ordenación del Territorio de Extremadura). Con previo establecimiento de calificación urbanística por la Consejería competente.

2. La vigencia de la licencia se establecerá según la legislación vigente.

3. Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal de obra, las actuaciones sobre carreteras, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como las obras que afecten a elementos funcionales de la misma, al estar considerados de dominio público, todo ello a tenor del artículo 12 de la Ley 25/1988, de Carreteras de 29 de julio, el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras del 2 de septiembre de 1994, el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 84,1-b de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases del Régimen Local.

## SECCIÓN 6.- CAMPAMENTOS DE TURISMO

### Artículo IV.64.- Condiciones y requisitos

1. En los suelos no urbanizables sin protección y sólo en éstos, podrán desarrollarse instalaciones controladas de acampada (tipo “camping”) para la ubicación temporal de tiendas y caravanas de uso generalmente estacional.
2. El tamaño máximo de los campamentos será de 300 plazas, requiriendo una superficie mínima bruta por usuario de 50 m<sup>2</sup>.
3. La distancia mínima a otros campamentos existentes será de 500 metros.
4. En cuanto a condiciones generales, y sin perjuicio del cumplimiento de todos los puntos del presente artículo y del resto del articulado de las N.U. que puedan afectar, deberá darse completo cumplimiento de lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (B.O.E. de 18.I.71), sobre campamentos de turismo; Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre; Orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; así como en lo que pueda disponer al respecto la JE.
5. En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.
6. Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 5% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios del campamento; el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima en todos los puntos de 4,5 metros; y la distancia mínima a linderos será de 10 metros y de 15 a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
7. Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
8. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización de las obras restantes.
9. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida de basuras, las cuales deberán ser transportadas al vertedero público municipal o vertedero comarcal controlado.
10. Las construcciones, de libre disposición, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o

caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

11. Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad, de especies variadas, adaptadas a la zona y de rápido crecimiento.

12. Independientemente del cinturón verde descrito en el punto anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 100 árboles por Hectárea, preferentemente árboles autóctonos o bien aclimatados, como encinas, alcornoques, fresnos, acacias, mimosas, palmeras, naranjos y limoneros...

13. La parcela mínima será la mínima agraria o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente.

### Artículo IV.65.- Documentación

1. Se estará a lo dispuesto para la Documentación en instalaciones de obras públicas, en la sección anterior.

### Artículo IV.66.- Tramitación y vigencia de las licencias

1. Se estará a lo dispuesto para las instalaciones de obras públicas, en la sección anterior Tipo T4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura). Con previo establecimiento de calificación urbanística por la Consejería competente.

## SECCIÓN 7.- GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRA

### Artículo IV.67.- Condiciones y requisitos

1. Precisarán licencia de obra todos aquellos grandes movimientos de tierra que sean debidos a causas distintas que las nivelaciones normales propias del regadío, o los movimientos normales previos a la construcción de edificios e instalaciones debidamente autorizados.

2. Quedan incluidas en esta consideración las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo, sin perjuicio de la necesidad que tengan de recabar autorización de otras entidades u organismos. En este sentido, la obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

3. No se concederán licencias de este tipo sobre suelos de los tipos I, y II, salvo en el caso de tratarse de excavaciones arqueológicas o prospecciones de minerales de valor estratégico, las cuales estarán obligadas a cumplir todos los demás requisitos que

se imponen en esta sección, y a demostrar su necesidad mediante los correspondientes certificados de los organismos interesados en la materia (Consejería o Ministerio de Cultura, y Consejería o Ministerio de Industria respectivamente).

4. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) El respeto a las condiciones paisajísticas de la zona.
- b) La conservación del arbolado.
- c) La no desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento aparente de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividades pueda afectar a la morfología, el paisaje o el ambiente del lugar.

6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles propios del lugar, preferentemente de la especie preexistente, salvo que ésta fuera eucaliptos que queda expresamente prohibido, y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

7. Los movimientos de tierras respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, salvo existencia de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30 grados. Y en todo caso se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas en perjuicio de linderos.

#### Artículo IV.68.- Documentación

1. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente en la documentación los siguientes extremos:

- a) Localización a escala 1:10.000.
- b) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior, especificadas en el correspondiente estudio de impacto ambiental.

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere actuar. Si el solicitante de la licencia no es el propietario, presentará autorización notarial del propietario.

d) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000 o de mayor detalle, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle deberá expresarse el estado en que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, así como las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.

e) Cuantificación numérica de los trabajos a realizar.

f) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para asegurar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de licencia.

#### Artículo IV.69.- Tramitación y vigencia de la licencia

1. Procederá tramitación del tipo T3 (especial). El Ayuntamiento podrá en cualquier caso denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

2. La vigencia de la licencia será la que establezca el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

### SECCIÓN 8.- EDIFICACIONES DE USO AGROGANADERO

#### Artículo IV.70.- Definición

1. Fuera de las Áreas Especialmente Protegidas (Tipo I), podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agrícola y ganadera.

2. Dentro de estas construcciones establecemos dos tipos en función de su uso y volumen e impacto ambiental.

- Casetas de aperos
- Naves y cobertizos.

#### Artículo IV.71.- Condiciones de la edificación

1. En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones, sean desmontables y no comporten movimiento de tierras:

- a) La parcela mínima será la mínima agraria o registral existente.
- b) Se marcará una distancia mínima de 15 m a viales y de 10 metros respecto a los restantes linderos.

c) La superficie máxima edificable será de 30 m<sup>2</sup>, en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.

d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: enfoscados y pintados en blanco o piedra del país, teja roja árabe o chapa de color rojo en la cubierta y la carpintería será de madera o metálica en colores tradicionales.

e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.

f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.

g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 50 metros en línea recta.

h) La distancia mínima a cualquier otra caseta existente será de 25 metros.

2. En el caso de las naves para uso agroganadero, deberán darse las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la parcela mínima agrícola o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística.

b) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos.

c) La superficie máxima edificable será del 20% de la superficie total de la parcela.

d) El número máximo de plantas será de una.

e) La altura máxima hasta será libre en función de las necesidades de la actividad.

f) El suministro eléctrico sólo darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.

g) Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno u otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 2.000 metros y de 200 a viviendas preexistente, para su situación se tendrán en cuenta los vientos dominantes. Será de aplicación, la normativa específica vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. No autorizándose ladrillos ni bloques sin enfoscar y encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja, chapa o placas de fibrocemento roja para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos).

i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 100 metros, salvo lo especificado en el apartado g).

#### Artículo IV.72.- Documentación

1. Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los artículos anteriores.

2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.

3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como Estudio de Impacto Ambiental.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

#### Artículo IV.73.- Tramitación de las licencias

1. El tipo de licencia se tramitará en el caso de las casetas de aperos como T1 y en el resto de las naves y edificaciones como T4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura). Con previo establecimiento de calificación urbanística por la Consejería competente.

2. La vigencia de la licencia será la que se establezca acorde a la legislación vigente.

### SECCIÓN 9.- VIVIENDAS FAMILIARES

#### Artículo IV.74.- Condiciones de la edificación

1. En el caso de vivienda unifamiliar aislada deberán cumplirse al menos las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable será la unidad mínima de cultivo, establecidas en el Decreto 46/1997.

b) La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie de la parcela, en un máximo de dos plantas. Podrán construirse bodegas o sótanos siempre que no sobresalgan más de 0,50 metros sobre la rasante.

c) La altura máxima de la edificación será de 8,00 metros.

No podrán construirse pistas deportivas, del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 1,20 metros de altura.

d) Los materiales serán los de fábricas tradicionales enfoscadas y pintadas en blanco, las cubiertas serán de teja roja y las carpinterías de cualquier material en color tradicional.

e) La distancia mínima entre viviendas será de 100 metros.

f) La distancia mínima a linderos será de 10 metros, y de 15 al eje cuando los linderos sean caminos o viales, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.

g) Las viviendas deberán contar con fosa séptica, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.

h) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.

i) El suministro eléctrico será por sistemas autónomos o por tendidos eléctricos con el menor impacto ambiental posible.

#### Artículo IV.75.- Documentación

1. La misma que para obra nueva en suelo urbano más estudio de impacto ambiental.

#### Artículo IV.76.- Tramitación de las licencias

1. Será T4, ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Con previo establecimiento de calificación urbanística por la Consejería competente.

### SECCIÓN 10.- CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

#### Artículo IV.77.- Materiales

1. Serán los tradicionales a base de piedra del país, y vallados con alambre acorde a las determinaciones de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

#### Artículo IV.78.- Retranqueos a lindes y caminos

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.

2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros al eje del camino.

3. Cuando el camino tenga una anchura de vía de 6 metros, o superior, el retranqueo será de 2 metros al borde del camino.

#### Artículo IV.79.- Documentación

1. Memoria valorada con descripción de los materiales y forma de ejecución, acompañada de estudio de impacto ambiental.

#### Artículo IV.80.- Tramitación y vigencia

1. Se tramitará con licencia de tipo T3, la vigencia será de seis meses.

### SECCIÓN 11.- OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo IV.81.- Condiciones, documentación y tramitación

1. En lo referente a derribos, apeos, vallados, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de suelo en los capítulos siguientes. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Título IV y siempre será necesario el Estudio de Impacto Ambiental.

## TÍTULO V: CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

### CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

#### Artículo V.1.- Ámbito de aplicación

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

### SECCIÓN 1.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo V.2.- Definición de las tipologías edificatorias de usos estructurantes.

1. El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación del suelo Urbano, en función de la tipología edificatoria y el uso, estructurante de un área homogénea de la ordenación.

2. Las tipologías edificatorias se clasifican en:

ED - Edificación densa

ES - Edificación singular

IH - Industrial en hilera

IA - Industrial aislada

Clave [ED]. Edificación densa

#### Artículo V.3.- Definición

1. Regula la edificación con uso característico residencial colectivo y unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso.

La edificación será compacta, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación. También será posible la edificación en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana y generando espacios libres en el interior de la manzana o calles de servicio, de anchura mínima de 5 m, la alineación de estos espacios y calles interiores no tendrán la consideración de alineación oficial exterior, sino la de los linderos del fondo de la parcela, por lo que serán admisibles los retranqueos, en estos casos será preciso un estudio de detalle de la manzana completa.

Los espacios interiores resultantes serán de uso público o privado, pero a todos los efectos jurídicos y de mantenimiento tendrán carácter de privados, aspecto que debe quedar documentado y reglamentado en el Estudio de Detalle.

#### Artículo V.4.- Alineaciones, rasantes y alturas

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en todas las plantas y la edificación se situará en ella sin retranqueos. En los casos en que la edificación no ocupe toda la longitud de la alineación de la parcela quedando patios a fachada, éstos deberán tener un cerramiento a base de muros con altura equivalente a una planta y estar tratado como el resto de la fachada, no pudiendo quedar patios o espacios libres visibles en las fachadas exteriores. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante Estudio de Detalle o acuerdo previo de todos los propietarios de un frente de manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de la manzana correspondiente.

2. Podrán autorizarse retranqueos respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberán cerrarse respetando la alineación exterior fijada.

3. La altura máxima de la edificación se establecerá según las Normas de la Altura reguladora y la altura libre mínima de plantas. No quedando fuera de ordenación ninguno de los edificios existentes.

Clave [ES]. Edificación Singular

#### Artículo V.5.- Definición

1. Corresponde a la edificación de composición libre, destinada a Uso Dotacional y que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores.

#### Artículo V.6.- Alineaciones, rasantes y alturas

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS en los planos correspondientes. En parcelas exentas con uso dotacional exclusivo se admiten retranqueos ajardinados.

2. La altura será libre en parcelas exentas, hasta tres plantas, en tanto no interponga con ninguna de las perspectivas visuales de los edificios protegidos y en el resto de las parcelas no exentas, serán las mismas alturas del uso imperante.

Clave [IH]. Industrial en hilera, o adosada.

#### Artículo V.7.- Definición

1. Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial, que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, o incluso adosadas a edificaciones residenciales.

#### Artículo V.8.- Alineaciones, rasantes y alturas

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NNSS., en S.U. la edificación se ajustará a la alineación de manzana. Serán admisibles los retranqueos en fachada con un fondo mínimo de 5 m, también serán admisibles los retranqueos a linderos para el acceso de vehículos, debiendo quedar éstos cerrados en la alineación. No quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes que tengan retranqueos inferiores en fachada.

2. La altura será la correspondiente al número de plantas según el ancho de calle y en edificios tipo nave la altura del cerramiento hasta el arranque de cubierta será coincidente con esta

altura y 1,5 metros más hasta la cumbrera de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas, e instalaciones.

Clave [IA]. Industrial Aislada

Artículo V.9.- Definición

1. Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, que por sus características de actividad clasificada, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela o volumen de la edificación, deben emplazarse en áreas de uso específico industrial en S.U., o en S.N.U. de máxima tolerancia y por los procedimientos previstos en las presentes NNSS para la edificación en estos tipos de suelo. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones, tipo nave, de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Artículo V.10.- Alineaciones, rasantes y alturas

1. En S.U. el retranqueo mínimo será de 5 metros a la alineación y de 3 a los linderos. En caso de acuerdo entre propietarios colindantes, se podrá autorizar la desaparición del retranqueo a linderos laterales. No quedarán fuera de ordenación las edificaciones existentes, aunque estén adosadas a linderos o con parte alineada en fachada.

En S.N.U. el retranqueo a viales será de 25 m, y sin contravenir la afección a carreteras, cuando exija distancias mayores, el retranqueo a los demás linderos será de 10 m como mínimo. Los viales que se puedan llegar a realizar en el interior de grandes parcelas, serán de servicio exclusivo a las edificaciones instaladas en su interior y tendrán la consideración de viales particulares y privados.

2. La altura máxima será libre, hasta la altura de tres plantas como máximo, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino chimeneas e instalaciones.

## SECCIÓN 2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo V.11.- Alineaciones y retranqueos

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. La Alineación interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

4. Finca fuera de alineación es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

5. Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno, sin cubrir, comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

6. Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías.

Artículo V.12.- Definición de rasantes

1. Rasante oficial es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las NNSS o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual.

2. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

## SECCIÓN 3.- PARCELA Y SOLAR

Artículo V.13.- Definición y condiciones de la parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

2. En virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen básicamente cuatro tipos de parcelas:

a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedicables.

b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y que podrán ser edificadas tras cumplir

todos los requisitos establecidos para estas clases de Suelos por las NNSS, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.

c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.

d) Parcelas que reúnen la condición de solar.

3. Se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada

tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible, respetando el resto de las determinaciones según la zona y la tipología edificatoria.

T. EDIFICACIÓN	SUPERFICIE mín.	FACHADA mín.	FONDO mín.	CIRC. INSCRITO
ED	70 m <sup>2</sup>	5 m	10 m	5 m
ES	150 m <sup>2</sup>	10 m	10 m	10 m
IH	200 m <sup>2</sup>	10 m	10 m	10 m
IA	600 m <sup>2</sup>	20 m	25 m	20 m

#### Artículo V.14.- Definición y condiciones del solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del RG de la LRSOU, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las NNSS, o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de ejecución previas o simultáneas, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o para el reparto de cargas y beneficios.

#### SECCIÓN 4.- FRENTES Y FONDOS DE SOLAR

##### Artículo V.15.- Frentes de solar

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.

2. Frente mínimo o fachada mínima es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

3. Fondo Edificable es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta. En estas N.U. no se establecen fondos máximos.

#### SECCIÓN 5.- SUPERFICIE EDIFICABLE

##### Artículo V.16.- Parcela edificable

1. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los

linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre que estén cumplidas las otras condiciones fijadas en estas Normas.

#### Artículo V.17.- Superficie ocupada

1. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran, se expresará en metros cuadrados o porcentaje respecto a la superficie de parcela neta edificable.

2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacenaje.

#### Artículo V.18.- Sótano y semisótano

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo está a igual nivel o inferior al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta cuyo techo está a un nivel inferior a un metro respecto al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

3. No podrán destinarse a otros usos que no sean el de almacenaje o garajes.

#### Artículo V.19.- Superficie Máxima edificable, Edificabilidad.

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles, incluso los vuelos, de una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores y la de los aprovechamientos bajo cubiertas con más de 1,50 de altura libre.

2. Dicha superficie máxima construible se determinará según la tipología edificatoria y el número de plantas, aplicando a la superficie neta del solar los coeficientes de edificabilidad siguientes:

— En Edificación Densa (ED):

1 planta .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2 plantas .....	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3 plantas .....	2,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4 plantas .....	3,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

— En Edificación Singular (ES) .....

— En Industrial en Hilera (IH) .....

— En Industrial Aislada (IA) .....

#### Artículo V.20.- Edificación de parcela

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o permanente, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser bajo o sobre rasante.

2. Edificación principal es la comprendida entre la alineación exterior y la interior definida por el fondo máximo edificable y el resto de los linderos no sujetos a retranqueos.

3. Edificación secundaria es la que sin sobrepasar la altura de la planta baja de la edificación principal, ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela. Ésta se situará al fondo de la parcela a adosada a un lindero, pero en todas las situaciones el espacio libre resultante cumplirá las condiciones establecidas para los patios de parcela, cuando el uso de la planta baja de la edificación sea residencial, y la vivienda seguirá cumpliendo las condiciones higiénica-sanitarias contempladas en la norma, no pudiendo la edificación secundaria impedir la iluminación y ventilación directa de las dependencias de la misma. Tampoco podrán sobrepasar la ocupación máxima de la planta baja en el uso residencial.

#### SECCIÓN 6.- SUPERFICIES LIBRES, PATIOS

##### Artículo V.21.- Definición

1. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

2. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

##### Artículo V.22.- Patios de parcela

1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde el alfeizar de la ventana más baja que ilumine a través de él, y en cualquier caso nunca inferior a 3 m de diámetro con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente y en viviendas unifamiliares en una planta se admiten patios de superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y con 2 m de separación mínima entre sus cerramientos más próximos.

3. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Artículo V.23.- Patio de manzana

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.
2. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

SECCIÓN 7. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo V.24.- Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios bajo cubierta, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la fachada 0,50 cm por encima de la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más. Las cumbreras de cubiertas no superarán los tres metros sobre la arista de coronación.
2. Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara inferior del último forjado.
3. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.
4. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
5. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas.
6. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas según el ancho de calle y altura máxima de cornisa en metros del siguiente cuadro:

Nº máximo de plantas

- En calles hasta 7 m. Dos (baja más una)
- En calles entre 7 y 12 m. Tres (baja más dos)
- En calles de más de 12 m. Cuatro (baja más tres)

Las alturas mínimas y máximas, en metros, de la arista de coronación según el número de plantas serán las siguientes:

	Mínima	Máxima
Una planta	3,00	4,50
Dos plantas	6,00	8,00
Tres plantas	9,00	11,00
Cuatro Plantas	12,00	14,00

Las edificaciones de tres y cuatro plantas existentes en la actualidad se mantendrán con ellas, no considerandolas fuera de ordenación.

7. Las edificaciones tipo nave en S.U. en zonas con tipología edificatoria ED, tendrán la misma altura de cerramiento hasta el arranque de la cubierta que la que correspondiente a la zona y calle en que se sitúe y 1,5 m más hasta la cumbrera de cubierta como máximo. En naves aisladas en S.U., en zonas de tipología IA., la altura máxima será libre, hasta la altura de tres plantas como máximo, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino chimeneas e instalaciones. En S.N.U., las naves tendrán altura acorde al uso a que se destinen, siempre que cuente con los preceptivos informes favorables sobre el impacto ambiental y la calificación urbanística.

8. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

9. En el caso de solares con más de un frente podrán darse alternativamente los siguientes casos:

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con Altura Máxima diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor Altura Máxima la mayor de las Alturas Máximas con una profundidad máxima de diez metros.

b) Cuando un solar linde por dos calles opuestos, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de calle. En la calle de menor altura deberá quedar la edificación con la altura correspondiente a ésta con un fondo mínimo de 6 m.

#### Artículo V.25.- Altura libre de plantas

1. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

2. La planta baja es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de más o menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

3. Los doblados o espacios bajo cubierta son aquéllos situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complementos de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a éstas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumple con las condiciones expresadas para construcciones por encima de la arista de coronación.

4. La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

5. La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se fija en 2,50 metros para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda y 3,20 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura mínima será de 2,50 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,00 metro.

6. La altura máxima de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

#### SECCIÓN 8.- BALCONES, VUELOS Y MIRADORES

##### Artículo V.26.- Situación

1. Todos los voladizos incluso, cornisas o aleros sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros, o menor si a criterio municipal no supone un peligro dada su situación.

##### Artículo V.27.- Balcones

1. Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, a razón de uno por cada hueco. Quedando retranqueados al menos 20 cm respecto del borde del acerado. No tendrán una longitud superior a 2,50 m.

2. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 20 cm en su borde exterior.

3. La separación entre vuelos y medianería será como mínimo de 0,70 metros.

##### Artículo V.28.- Miradores

1. Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura, salientes del plano de fachada, serán admisibles cuando su longitud no sea superior a 2,5 metros, estando separados entre sí al menos por un metro y su saliente máximo de 0,60 m o el 5% del ancho de calle.

##### Artículo V.29.- Cuerpos volados

1. Se entiende por cuerpos volado, partes de piezas que sobresalen de la línea de fachada. No se consideran admisibles en esta NNSS, excepto en la tipología ES.

#### SECCIÓN 9.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Artículo V.30.- Las condiciones generales de aprovechamiento según las diferentes tipologías son:

##### CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA EN S.U.:

T. EDIFICACIÓN	SUPERFICIE mín.	FACHADA mín.	FONDO mín.	CIRC. INSCRITO
ED	70 m <sup>2</sup>	5 m	10 m	5 m
ES	150 m <sup>2</sup>	10 m	10 m	10 m
IH	200 m <sup>2</sup>	10 m	10 m	10 m
IA	600 m <sup>2</sup>	20 m	25 m	20 m

**EDIFICABILIDAD:**

— En Edificación Densa (ED):

1 planta .....	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
2 plantas .....	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3 plantas .....	2,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4 plantas .....	3,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

— En Edificación Singular (ES) ..... 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— En Industrial en Hilera (IH) ..... 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— En Industrial Aislada (IA) ..... 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

Nº máximo de plantas

En calles hasta 7 m. Dos (baja más una)

En calles entre 7 y 12 m. Tres (baja más dos)

En calles de más de 12 m. Cuatro (baja más tres)

Las alturas mínimas y máximas, en metros, de la arista de coronación según el número de plantas serán las siguientes:

	Mínima	Máxima
Una planta	3,00	4,50
Dos plantas	6,00	8,00
Tres plantas	9,00	11,00
Cuatro Plantas	12,00	14,00

Las restantes determinaciones sobre alturas se contemplan en los arts. V.24 y V.25.

Las determinaciones sobre alineaciones y rasantes de las distintas tipologías edificatorias se especifican en los artículos:

T. EDIFICACIÓN	ARTÍCULO
ED	V.4
ES	V.6
IH	V.8
IA	V.10

**CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE USO**

**SECCIÓN 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo V.31.- Definición y ámbito de aplicación**

1. La normativa general que a continuación se desarrolla en este Capítulo establece las condiciones reguladoras del uso del terreno

y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

2. La calificación de usos descritos en este capítulo, pretende abarcar la totalidad de usos posibles y la relación de compatibilidad entre ellos, se den actualmente o no en el término municipal. Por ello la relación de usos específicos que desarrolla el capítulo es muy superior a la que puede tener su reflejo en los planos de calificación del suelo, ya que en poblaciones como Aceuchal es inoperante establecer suelos específicos para mucho de ellos, que pueden no darse en el periodo de vigencia de las NNSS. Esta circunstancia nos lleva a establecer un amplio grado de compatibilidad entre los diferentes usos, siempre que no generen molestias u otros efectos desfavorables en entornos de uso estructurante distinto al que se pretende establecer. Será competencia municipal para conceder licencia de apertura exigir las condiciones de aislamiento, higiene, seguridad e idoneidad de las distintas actividades, acorde a las reglamentaciones vigentes en la materia y específicas de la actividad.

**Artículo V.32.- Usos característicos y exclusivos**

1. Se define como uso característico de un área o de una edificación el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones del área o a los locales de la edificación.

Son usos exclusivos de un área o de una edificación aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros usos distintos en el área o la edificación.

**Artículo V.33.- Jerarquización de los usos**

1. Se distinguen las siguientes categorías:

— Uso estructurante, que es el uso característico o exclusivo de un área homogénea de la ordenación, según zonas de actividad genéricas.

— Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.

— Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

2. Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observancia obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos admitiéndose, dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso, cuando causas justificadas lo aconsejaren y los usos señalados como compatibles con aquéllos en esta normativa.

**Artículo V.34.- Clasificación de usos estructurantes**

1. Los usos estructurantes a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

- Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.
- Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.
- Agroganadero (a), correspondiente a las explotaciones de recursos naturales de origen vegetal o animal, y al almacenaje de productos de la misma índole.
- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.
- Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.
- Transporte y Comunicaciones (C), referido a las redes de comunicación municipal e interurbana, y a sus dependencias complementarias.
- Servicios Infraestructurales (S), correspondiente a las redes e instalaciones de los servicios de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

#### Artículo V.35.- Situación de actividades y compatibilidad de usos

1. Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se haya de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Situación 1ª: Actividades en edificios aislados o adosados, emplazados en áreas de uso exclusivo distinto al uso que se pretende desarrollar.
- Situación 2ª: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación 3ª: Locales en plantas de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- Situación 4ª: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

2. Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en el correspondiente plano de Calificación del Suelo, o aquellas otras que, implicando usos distintos a los establecidos queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento, en cualquier caso, de la cumplimentación de las

condiciones ambientales reguladas en el capítulo siguiente y de las obligadas por la reglamentación específica aplicable.

#### Artículo V.36.- Locales con uso fuera de Ordenación

1. Los usos existentes en primitivos edificios de viviendas no conformes con las NNSS por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su destino y actividad disconforme con las NNSS.

2. Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

3. Los usos existentes a la entrada en vigor de las NNSS que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación mientras no cambie la titularidad y/o actividad del local.

#### SECCIÓN 2.- USO RESIDENCIAL

##### Artículo V.37.- Pormenorización de usos

1. Dentro del uso estructurante Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia.
- Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.
- Residencia Comunitaria (RR), relativo a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de personas que no configuran núcleo familiar.

##### Artículo V.38.- Características y composición de las viviendas

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación de una estancia deberá abrir directamente a espacios públicos. Los sótanos y semisótanos solo podrán tener uso como anejo a las viviendas, garaje y trasteros.

2. Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las definidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de nueva construcción, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

##### Artículo V.39.- Condiciones de la Residencia Comunitaria

1. Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las

condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero. En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda familiar.

#### Artículo V.40.- Situaciones de compatibilidad del uso Residencial

1. El uso de vivienda familiar, el de residencia comunitaria de menos de 10 plazas y el residencial colectivo serán compatibles, sin limitación, excepto en situaciones 4ª.

2. Excepcionalmente y siempre que no exista una incompatibilidad manifiesta entre la actividad y el uso residencial, se admitirá la edificación de una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, suficiente para albergar una sola vivienda ligada a la actividad en uso dotacional, terciario e industrial.

### SECCIÓN 3.- USOS TERCIARIOS

#### Artículo V.41.- Pormenorización de usos

1. El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

— Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.

— Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.

— Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

— Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

#### Artículo V.42.- Especificidad y características del uso Comercial

1. Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

— Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).

— Centros Comerciales (TC-2), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.

2. En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

— El acceso público a los locales y centros comerciales se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

— El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m<sup>2</sup>, y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 metros.

— Cuando la actividad comercial se desarrolle en dos o más niveles de edificación, se dispondrá una escalera, de ancho no inferior a 1,00 metros, por cada 500 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de venta.

— Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

— En locales de superficie de venta superior a 100 m<sup>2</sup> se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

— En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 5% de la del área de venta.

#### Artículo V.43.- Especificidad y características del uso Hotelero

1. Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

— Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.

— Hoteles-Apartamento (TH-2), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de dependencias para el reposo y estancia, y para la conservación, manipulación y consumo de alimentos por las personas alojadas.

— Pensiones (TH-3), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.

— Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.

2. Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales

y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 78/1986, de la Junta de Extremadura de Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros.

3. En lo que respecta a las instalaciones de acampada, cumplirán las condiciones especificadas en la Sección Campamentos de turismo del Capítulo IV del Título IV, así como lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (B.O.E. de 18.I.71), sobre campamentos de turismo; Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre; Orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; y lo que pueda disponer al respecto la JE o las variaciones de la legislación vigente en el momento de la ejecución.

En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.

#### Artículo V.44.- Especificidad y características del uso de Oficinas

1. Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

— Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.

— Centros Administrativos (TO-2), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

2. Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

— Los centros administrativos que se desarrollen en dos o más niveles de edificación dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,00 metros, por cada 500 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de oficinas.

— Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo. Si la superficie superior es a 200 m<sup>2</sup>, habrá un servicio para cada sexo.

#### Artículo V.45.- Especificidad y características del uso Sociorrecreativo

1. Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

— Centros Sociales (TS-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.

— Salas de juegos de Azar (TS-2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.

— Salas de juegos Recreativos (TS-3), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.

— Bares, Cafeterías y Restaurantes (TS-4).

— Discotecas y Salas de Fiesta (TS-5).

— Otras actividades recreativas (TS-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

2. Todos los usos sociorrecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

#### Artículo V.46.- Situaciones de compatibilidad de los usos Terciarios

1. La actividad Comercial, en cualquiera de sus categorías específicas, se admitirá sin limitación en situaciones 1ª y 2ª, cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial y terciario, será compatible en situación 1ª en zonas de uso industrial.

En situación 3ª se admitirá la actividad comercial tipo servicio, debiendo contar con la aprobación de la comunidad, en zonas de uso residencial colectivo o de otros usos terciarios.

2. El uso Hotelero, excepto en su modalidad de Camping, será compatible sin restricción en situaciones 1ª, 2ª y 3ª, en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario.

El uso de Camping podrá establecerse en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección y en las de admisibilidad específica que se destinen a tal fin en suelo urbano.

3. El uso de Oficinas se admitirá en situaciones 1ª y 2ª sin limitación, en ámbitos de ordenación destinados a residencia colectiva o a otros usos Terciarios.

En situación 3ª sólo se permitirán las oficinas colectivas que ocupen plantas completas de la construcción y los despachos profesionales en edificios de uso residencial colectivo y terciario.

4. Los usos Sociorrecreativos serán compatibles, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su reglamentación específica, en situaciones 1ª y 2ª en ámbitos de ordenación y edificios de uso característico residencial, colectivo, unifamiliar y terciario. Las salas de juego de azar, las discotecas y salas de fiesta y establecimientos similares sólo podrán ser autorizadas cuando, a criterio municipal, quede garantizado la no derivación de un impacto ambiental desfavorable en el área en que se ubiquen.

En situación 4ª no se permitirán otros usos terciarios que los relativos al almacenaje de productos, directamente relacionados

con la actividad característica o compatible establecida, y a las instalaciones y dependencias de servicio no accesibles al público con carácter estable.

#### SECCIÓN 4.- USO INDUSTRIAL

##### Artículo V.47.- Pormenorización de usos

1. En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

— Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.

— Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos, propias del comercio mayorista.

— Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

##### Artículo V.48.- Características del uso Industrial

1. En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

— En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m<sup>3</sup> por cada puesto de trabajo.

— Se dispondrán aseos según la legislación laboral y la específica de aplicación a cada actividad.

— Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

— En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m<sup>2</sup> se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico residencial y produzca molestias al tráfico rodado o peatonal en las calles en que se pretendan ubicar.

##### Artículo V.49.- Situaciones de compatibilidad del uso Industrial

1. La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de máxima tolerancia o específica para tal fin.

2. Las industrias de transformación se podrá ubicar en las zonas calificadas para el uso industrial y serán exclusivamente compatibles en situación 1ª, en zonas de uso residencial, cuando la actividad no sea molesta, nociva o peligrosa, o quedando garantizado la corrección de las molestias o riesgos hasta cumplir los niveles de seguridad o contaminación establecido en la legislación general o específica que le sea de aplicación a cada actividad en concreto.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable común, en edificaciones aisladas, cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales del área en la que se sitúan, o sean molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y puedan corregir su impacto a los niveles exigidos en la legislación vigente que le sea de aplicación.

3. La industria de almacenaje será compatible en situaciones 1ª y 2ª, en ámbitos de ordenación de uso característico comercial y residencial colectivo o unifamiliar, cuando se trate exclusivamente de almacenaje sin actividad hacia el público y queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan.

4. El uso de talleres se admitirá en situaciones 1ª y 2ª, sin restricción en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal y siempre que cumplan las condiciones de higiene y seguridad.

#### SECCIÓN 5.- USO AGROGANADERO

##### Artículo V.50.- Pormenorización de usos

1. Es el uso estructurante del S.N.U., según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, en el uso agroganadero se agrupan los siguientes usos pormenorizados:

— Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.

— Ganadería (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.

— Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.

— Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.

— Silvicultura y Explotaciones Forestales (AS), concerniente a la plantación y repoblación de montes forestales y bosques y a su explotación maderera.

#### Artículo V.51.- Características y compatibilidad del uso Agroganadero

1. Las instalaciones agropecuarias adecuarán sus características a las condiciones específicas que para cada área del Suelo no Urbanizable se establecen en estas normas, y en cuanto a admisión de usos se considerarán compatibles todas las actividades antes pormenorizadas que se localicen fuera de las de las áreas de especial protección cuyo objeto sea incompatible con la actividad a desarrollar.

#### Artículo V.52.- Especificidad y características del uso ganadero

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al albergue de ganados de cualquier tipo ya sea en régimen de estabulación o pastoreo.

Debido a que es dentro del uso estructurante agroganadero el que mayores molestias puede producir e incompatibilidades de usos, se establecen dos usos específicos:

— Ganadería de Autoconsumo (AG-1), que son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario, destinándose al consumo familiar.

— Explotaciones Ganaderas (AG-2), son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda, como con la presencia de cualesquier otra actividad propia de suelo urbano.

2. En la Ganadería de Autoconsumo (AG-1), las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

Vacuno .....	1 cabeza
Otro ganado mayor .....	2 cabezas
Cerdas de cría .....	1 cabeza
Cerdos en engorde .....	2 cabezas
Lanar y cabrío .....	3 cabezas
Conejos .....	25 cabezas
Aves ponedoras .....	25 cabezas
Aves de engorde .....	25 cabezas

— Este uso sólo será compatible con el residencial unifamiliar, aunque esté situado en suelo de uso dominante de residencial colectivo.

Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de parcelas unifamiliares, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre de al menos 5 metros.

Se prohíbe en espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.

— Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.

3. Las Explotaciones Ganaderas (AG-2), comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior.

— Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en estas N.U., así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. También podrán situarse en polígonos de promoción municipal específicos en suelo urbano que pudiera calificarse para tal uso, pero en núcleos aislados y separados del resto del suelo urbano no menos de 2.000 m y siempre teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes, y en general el cumplimiento de las normas higiénicas, teniendo especial atención a su situación en relación a los vertidos para evitar cualquier posible contaminación.

#### SECCIÓN 6.- USO DOTACIONAL

##### Artículo V.53.- Pormenorización de usos

1. Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:

— Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.

— Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.

— Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.

— Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter general.

##### Artículo V.54.- Especificidad y características del uso de Enseñanza

1. Según el nivel en que se sitúa la actividad educativa a desarrollar se considerarán los siguientes usos específicos:

— Guarderías (DE-1), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.

— Colegios (DE-2), correspondiente a centros de educación general básica y obligatoria de primer nivel escolar.

— Institutos (DE-3), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa como enseñanza secundaria.

— Otros centros (DE-4), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

2. Los centros, tanto públicos como privados, en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga el Ministerio de Educación u Órgano de la Administración Autonómica al que se transfiera sus competencias.

3. Los locales y dependencias destinados a la educación no reglada observarán las directrices señaladas por la Entidad prestataria o de que dependa la actividad educativa específica. En su defecto, o en los casos de iniciativa particular, los locales en que se desarrolle tal actividad reunirán, las condiciones mínimas señaladas para el uso de Oficinas que les sea asimilable por su tamaño.

#### Artículo V.55.- Especificidad y características del uso Deportivo

1. Dependiendo de la entidad y programa de las instalaciones destinadas a la práctica deportiva, se diferencian las siguientes situaciones específicas:

— Pistas acotadas (DD-1), concerniente a instalaciones al aire libre, en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.

— Pabellones Cubiertos (DD-2), relativo a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.

— Plazas de toros (DD-3), recintos cerrados para actividades taurinas.

2. Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas o taurinas reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

#### Artículo V.56.- Especificidad y características del Equipo Social

1. En el conjunto de dotaciones que componen el equipamiento social comunitario se incluyen los siguientes usos específicos:

— Administrativo (DS-1), que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos.

— Asistencial y Bienestar Social (DS-2), relativo a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de infancia, clubes y residencias de tercera edad, albergues y comedores sociales, etc.).

— Socio cultural (DS-3), que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales (bibliotecas, museos, salas de exposición, teatros, cines, salas de concierto, etc.).

— Sanitario (DS-4), correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médico-quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.

— Religioso (DS-5), que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

2. En cuanto a las características de los establecimientos destinados a los distintos usos sociales serán las siguientes:

— Las dependencias administrativas adecuarán sus características a las condiciones anteriormente señaladas para las oficinas.

— Los locales destinados a actividades asistenciales cumplirán las condiciones establecidas para las residencias comunitarias o para las salas de reunión, según el caso al que puedan asimilarse.

— Los edificios y locales de uso sociocultural o religioso se adaptarán a las condiciones derivadas de su propio programa, y cumplirán las prescripciones contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que les sean de aplicación.

— Los establecimientos sanitarios reunirán las características que se señalen en su reglamentación específica.

#### Artículo V.57.- Especificidad y características de los Servicios Urbanos

1. Dentro de los servicios urbanos generales, se distinguen según la actividad, los siguientes usos específicos:

— Policía Municipal o Local (DU-1).

— Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DU-2).

— Cementerios (DU-3).

— Otros Servicios Urbanos de condición general (DU-4).

2. Respecto de las características que habrán de reunir las dependencias de los distintos servicios urbanos se observará lo siguiente:

— Los cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

— Los restantes servicios urbanos adecuarán sus características a las condiciones necesarias para el idóneo desarrollo de su actividad y a las previstas en este capítulo para los usos de oficinas, industriales u otros que les sean asimilables.

#### Artículo V.58.- Situaciones de compatibilidad del uso Dotacional

1. Las actividades de enseñanza serán compatibles en situaciones 1ª y 2ª sin limitación, de uso característico residencial colectivo, además de en las fincas o terrenos para los que expresamente se asigna dicho uso.

Excepcionalmente se admitirá el emplazamiento de centros educativos en el Suelo no Urbanizable cuando, por la localización del área a la que prestan servicio o por la naturaleza de su materia didáctica, necesariamente hayan de emplazarse en medio rural.

En situaciones 3ª no se admitirán otras actividades educativas que las de enseñanza no reglada de pequeña entidad, que se instalen en edificaciones destinadas a usos de oficinas, residencial colectivo o comunitario y de equipo social.

2. El uso deportivo, además de en las fincas o terrenos para los que expresamente se asigna dicho uso, será compatible, con carácter independiente, en todas las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección y con carácter complementario en los restantes ámbitos de ordenación de distinto uso característico.

3. Las situaciones de compatibilidad del equipamiento social serán análogas a las de los usos residencial o terciarios a que sean asimilables, excepción hecha del uso sanitario que sólo se admitirá en situaciones, 1ª y 2ª, sin restricciones, en 3ª en ámbitos de ordenación de uso característico no industrial y en edificios de oficinas o residencial colectivo, cuando la actividad sanitaria no incluya la hospitalización de enfermos.

Excepcionalmente podrá admitirse la implantación de centros asistenciales, sanitarios o religiosos en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección, cuando la necesidad de tal emplazamiento quede suficientemente justificada en función del servicio específico a prestar o porque la magnitud de la instalación haga inviable su inclusión en las áreas urbanas.

4. Los servicios municipales serán compatibles en situación 1ª, 2ª y 3ª sin limitación, en ámbitos de ordenación destinados a usos residencial colectivo y en situación 1ª y 2ª en cualquier otro suelo de Ámbito distinto siempre que funcionalmente sea complementario o al menos no genere molestias.

Los cementerios se situarán en las áreas expresamente delimitadas para tal uso y en todo caso, a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo de población o zona habitada.

#### SECCIÓN 7.- USO DE ESPACIOS LIBRES

##### Artículo V.59.- Pormenorización de usos

1. Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

— Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.

— Áreas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

##### Artículo V.60.- Especificidad y características de las Zonas Verdes

1. En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

— Parques Suburbanos (LV-1), referidos a las zonas verdes situadas en S.N.U., para esparcimiento general.

— Parques Urbanos (LV-2), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable.

— Áreas Ajardinadas (LV-3) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie, las dirigidas al simple ornato o mejora de la calidad ambiental de los espacios públicos, y las de defensa y protección de las vías públicas y redes de servicio.

2. En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

3. En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

— Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.

— No serán consideradas, a los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres, las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de las redes viarias o de servicios, ni tampoco las de estancia o recreo cuya superficie continua sea

inferior a 1.000 m<sup>2</sup> o en las que no pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro mínimo.

— Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

— En los parques urbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

— Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

Artículo V.61.- Especificidad y características de las Áreas Peatonales

1. Las Áreas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

— Plazas (LP-1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.

— Áreas de Juego (LP-2), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.

2. Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación.

3. En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

— Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.

— Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.

— No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> o que no permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.

Artículo V.62.- Situaciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres

1. La disposición de espacios libres será vinculante para todas las parcelas y áreas de la ordenación a las que, en los planos de Calificación del Suelo, se asigna expresamente.

Su proyección, con carácter independiente o complementario, será compatible con los demás usos globales que puedan desarrollarse en las áreas urbanas y en áreas del suelo no urbanizable de máxima tolerancia. En el resto del suelo no urbanizable sólo se admitirá la ubicación de parques suburbanos que garanticen la preservación del medio natural.

## SECCIÓN 8.- TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo V.63.- Pormenorización de usos

1. Atendiendo a las características singulares de los distintos medios de transporte y su infraestructura de soporte se pormenorizan las siguientes redes y usos:

— Red Viaria (CV), que corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.

— Aparcamientos (CP), relativo a las áreas o espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

Artículo V.64.- Especificidad y características de la Red Viaria

1. Según la entidad y función de las vías públicas que las componen se diferencian las siguientes redes específicas:

— Red Interurbana (CV-1), formada por el conjunto de carreteras nacionales, autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.

— Red Local (CV-2) relativa las restantes vías urbanas de tráfico rodado.

— Red Peatonal (CV-3), que comprende las vías y espacios destinados exclusivamente a la circulación de peatones.

— Terminal de Autobuses (CV-4), corresponde a las instalaciones, e intercambiadores de pasajeros y mercancías del transporte interurbano por carretera.

— Servicios Complementarios (CV-5), que incluye las dependencias e instalaciones para el mantenimiento de las vías públicas, el suministro de combustible para automóviles, la seguridad vial y otros servicios similares.

2. En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

— Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.

— Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en bancadas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros. Se cumplirá la Ley de Accesibilidad en Extremadura.

En todas las calles con anchura suficiente, se procurará la plantación de arbolado, sobre bandas continuas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales dispuestos de forma que no impididamente la visibilidad del tráfico.

— Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho de 3,0 metros por cada carril direccional, con un mínimo total de 5 metros para vías de la red local de un solo sentido.

Su pendiente no será inferior al 1%, salvo en que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.

— Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica y con lo que en cada caso pueda disponer el Órgano de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

Las dimensiones y características de las vías de la red local serán las adecuadas a las intensidades y sentidos de circulación previstos conforme al ordenamiento del tráfico urbano que se establezca.

— La proyección del pavimento y acondicionamiento superficial de las vías urbanas se realizará considerando la naturaleza del subsuelo y la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito que ha de soportar, y las características morfológicas y estéticas del área en que se ubican.

— En las vías situadas en zonas consolidadas por la edificación, cuyo ancho sea inferior a 7 metros, el Ayuntamiento podrá establecer el sistema de tráfico compartido de peatones y vehículos, unificando el tratamiento superficial de las mismas, sin diferenciación del acerado.

— En las actuaciones de modificación o reestructuración del viario existente se procurará su adecuación a las características y dimensionado señalados para las vías de nueva proyección.

— Las instalaciones y dependencias de los servicios complementarios de la red viaria podrán establecerse en las bandas laterales exteriores a las vías, en los lugares que así disponga o autorice el Ayuntamiento, cuando su implantación no suponga perjuicio o deterioro de las condiciones estéticas, ambientales, o de seguridad del área. En áreas del suelo urbano o urbanizable tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

## Artículo V.65.- Especificidad y características de los aparcamientos

1. Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:

— Aparcamientos Públicos en superficie (CP-1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.

— Aparcamientos Privados (CP-2), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.

2. En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico:

— Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento, cualquiera que sea el carácter de éste, serán de 2,20 x 4,50 m.

— Las áreas para el aparcamiento dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4 metros para la disposición en espina, y de 5 metros para el aparcamiento en batería, en pasillos, de un solo sentido, y de 4,50, 5 y 6,5 metros, respectivamente, en los de doble sentido de circulación.

— Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 5 metros de fondo mínimo, se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, para aparcamientos de hasta 2.000 m<sup>2</sup>, será suficiente un acceso unidireccional de uso alternativo, para más de 2.000 m<sup>2</sup> la entrada y la salida estarán diferenciados.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m<sup>2</sup>, serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,0 metro.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos.

— Todos los locales destinados al estacionamiento de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.

## SECCIÓN 9.- SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

## Artículo V.66.- Pormenorización de usos

1. Dentro del uso global relativo a los servicios urbanos infraestructurales se pormenorizan las siguientes redes:

- Abastecimientos de Agua (SA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Saneamiento (SS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Energía Eléctrica (SE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.
- Alumbrado Público (SL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
- Telefonía (ST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.
- Otras infraestructuras (SO), que corresponde a las dependencias y redes de conducción de los restantes servicios infraestructurales, existentes o de nueva instalación.

## Artículo V.67.- Características de la red de Abastecimiento de Agua

1. El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 600 litros por vivienda, o 150 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 2000 de 50 m<sup>3</sup> por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m<sup>3</sup> por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red será por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.

2. Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Serán subterráneas, en zanjias trapeziales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

3. Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones municipales,

de la distribuidora o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación.

4. En todas las áreas urbanas será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio.

## Artículo V.68.- Características de la red de Saneamiento

1. El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha., afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

Áreas urbanizadas con edificación en altura .....	0,6
Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar .....	0,4-0,5
Áreas industriales y de servicio .....	0,2-0,3
Áreas de parques y jardines .....	0,1

2. Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrá conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramales iniciales será del 1%, pudiendo reducirse en el resto hasta el 0,5%.

3. Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado, ni la zona de dominio público en carreteras, situándose entre el límite de ésta y la alineación.

En los cambios de dirección y saltos de rasante y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

4. Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales

establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

#### Artículo V.69.- Características de la red de Energía Eléctrica

1. Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las condiciones expresadas en los siguientes puntos.

2. Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.

3. En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles.

4. Las nuevas líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y las de transporte en alta cuyo trazado no se adecue al de las calles señaladas, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

#### Artículo V.70.- Características de la red de Alumbrado Público

1. Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:

— Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

— Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

— Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.

2. Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones nuevas de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

#### Artículo V.71.- Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.

2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

### CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

#### SECCIÓN 1.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICAS

##### Artículo V.72.- Aislamiento y estanqueidad

1. Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones vigentes específicas respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico. En el uso residencial será de obligado cumplimiento las normas NBE-CT y NBE-CA.

2. Así mismo las soleras, muros, cubiertas, juntas de dilatación y cualquier otro elemento, a través del cual pueda producirse filtraciones de aguas, deberá quedar aislado y sellado a fin de garantizar la estanqueidad de los locales.

##### Artículo V.73.- Habitabilidad de locales

1. Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberá satisfacer las siguientes condiciones:

— Situar en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos.

— Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.

— Disponer de huecos de ventilación e iluminación de superficie no inferior a la sexta parte de la pieza y en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas.

— En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

#### Artículo V.74.- Dimensiones mínimas de patios

1. Son las establecidas en el art. correspondiente a espacios libres, patios de parcela.

#### Artículo V.75.- Acceso a las edificaciones

1. Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1 m, con un altura libre mínima de 2,10 m.

2. Los portales comunes tendrán una anchura mínima de 2,20 m, desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.

3. Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m como mínimo.

4. En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

5. En cualquier caso en toda edificación y urbanizaciones nuevas será de obligado cumplimiento las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de la Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (D.O.E. nº 77, de 3 de julio 1997), tanto en espacios y edificaciones de uso público como privado. Es de destacar la obligatoriedad de disponer ascensor en toda edificación de uso colectivo con tres o más plantas, en los términos expresados en el art. 25 de la mencionada Ley.

#### Artículo V.76.- Escaleras y rampas

1. La anchura no será inferior a 1 m, excepto en escaleras interiores de viviendas unifamiliares donde el mínimo será de 0,80 m.

El desarrollo de un tramo no superará los 16 peldaños, la tabica máxima no superará los 18,50 cm ni su huella será inferior a 27 cm.

2. Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 50 cm.

3. En edificios de uso público será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de minusválidos, evitándose las barreras arquitectónicas.

## SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### Artículo V.77.- Barandilla o antepechos

1. Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas..., situados a más de 0,50 m sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 0,95 metros de altura mínima y una de la dimensión de sus huecos no será superior a 0,12 metros, excepto en las barandillas y petos de escaleras en viviendas unifamiliares.

#### Artículo V.78.- Protección contra incendios

1. Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes, cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

#### Artículo V.79.- Pararrayos y puesta a tierra

1. Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgo de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayos adecuada.

2. En todos los edificios de nueva planta se exigirá la conexión a la instalación de puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

## SECCIÓN 3.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

#### Artículo V.80.- Dotación de agua potable

1. Todo edificio contará con instalación interior de agua potable con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso específico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.

2. En los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina será obligatorio la instalación de agua caliente. En los aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno sí será obligatorio.

3. Para la concesión de licencias de edificación o inhalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad las aguas.

#### Artículo V.81.- Evacuación de aguas

1. Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales, que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.

2. Tan sólo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.

3. Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.

4. En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.

5. En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismos, situadas a suficiente distancia de las captaciones de aguas que haya en sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la NTE-ISD.

#### Artículo V.82.- Evacuación de humos y gases

1. Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación compuesta por chimeneas, filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.

2. Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

#### Artículo V.83.- Salidas de climatizaciones

1. Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad, se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a tres metros, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros.

#### Artículo V.84.- Dotación de energía eléctrica

1. Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.

2. Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Baja Tensión y las normas específicas de la compañía suministradora.

#### Artículo V.85.- Dotación de comunicación

1. Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.

2. Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático accionable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.

3. Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual.

### CAPÍTULO 4: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo V.86.- Preámbulos

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la administración urbanística competente en materia de planeamiento, tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes NNSS y en virtud de lo dispuesto en el artículo 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio en el que se desarrolle la actividad humana.

3. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

#### SECCIÓN I.- TRATAMIENTO DE FACHADAS, MEDIANERAS Y CUBIERTAS

##### Artículo V.87.- Composición de las fachadas y medianeras

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno.

Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznales o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y solerías.

2. A nivel de tratamiento estético se establecen dos zonas:

a) Casco Antiguo, comprende la zona definida entre las calles Cantón, Arroyo, Santiago, Ermita de Santiago y Santa Ana, calle Santa Ana, Antonio Machado, San Andrés, Buenavida, San Sebastián, Alvarizo, Nuestra Señora de la Soledad, San Francisco, San Pedro, Plaza de la Constitución y desde ésta se cierra hasta la calle Cantón.

## B) El resto del suelo urbano.

En estas zonas a excepción de la edificación singular e industrial que sea compatible, las edificaciones cumplirán las especificaciones establecidas. La edificación singular e industrial deberá armonizar con el entorno, y también respetarán las especificaciones indicadas, que no supongan una disfunción con su uso.

### Artículo V.88.- Huecos de fachada

1. Los huecos de fachada en la zona a) casco antiguo deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será de 2/1, excepto en plantas bajas comerciales, en las que sería admisible una proporción mayor de hueco, siempre que a criterio municipal se armonice con el resto de la fachada y el entorno, necesitando en tal caso una licencia especial de Tipo T3.

Los accesos a garaje serán de tres metros de anchura máxima y sólo se admitirá uno por parcela registral.

Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta, vuelos cerrados, balcones corridos o de longitud superior a 2,5 ml., se admiten los porches en la planta superior cuando queden integrados con el entorno.

2. En los huecos de fachada en la zona B) resto del casco y las zonas a desarrollar como Unidades de Ejecución, la composición y proporciones son libres y las especificaciones del punto anterior sólo son recomendables. Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja y alta, entendiéndose que el retranqueo se produce cuando se desplaza hacia el interior de la alineación oficial el edificio o planta superior del mismo sin cubrición, no se considera retranqueo cuando el forjado o cubrición llega hasta la alineación oficial produciéndose un porche cubierto.

### Artículo V.89.- Cerramientos y celosías

1. Los cerramientos de los espacios libres (patios) en ED se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales y no podrán quedar espacios libres vistos a fachada por lo que el cerramiento tendrá la altura mínima de la planta baja.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas (RA, ES y IA), se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 100 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores.

### Artículo V.90.- Materiales de recubrimiento.

1. Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, en la zona a) Casco Antiguo sólo se admite en fachada revestimientos continuos tradicionales, en color blanco o el dominante en el entorno. Se admite el ladrillo visto en fachada en una proporción inferior al 50% de la misma, incluido los huecos.

Los recercados y zócalos sólo podrán ser de mortero continuo de cal y cemento, pintados en colores tradicionales, piedra de granito con acabado tradicional serrado o abujardado, o en ladrillo visto de color uniforme. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada, si se admitirán aquellos materiales imitación de materiales naturales admitidos que logren su aspecto.

2. En la zona B) resto del casco y las zonas a desarrollar mediante Unidades de Ejecución se admiten todos los recubrimientos continuos y en colores claros.

Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.

### Artículo V.91.- Cornisa, aleros, recercados, toldos y marquesinas

1. Los salientes de cornisas aleros y demás elementos de las cubiertas no podrán sobresalir más de 50 cm de la fachada.

2. Los revestimientos, recercados de huecos, escaparates, rejas y demás salientes de fachada no podrán sobresalir más de 15 cm.

3. Los toldos y marquesinas quedarán supeditados a su correcta integración en la fachada y entorno. Permitirán un paso bajo ellos de 2,25 m y quedarán retranqueados 0,4 m respecto al acerado.

### Artículo V.92.- Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planas tipo terraza.

2. Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las placas de amianto-cemento color rojo y cualquier otro material análogo. En la zona a) Casco Antiguo, en cubiertas de teja sólo se admiten tejas cerámicas de color rojo y en cubiertas planas plaquetas de igual color.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista (autoprotegidas), los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.

#### Artículo V.93.- Construcciones por encima de la altura y petos

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.

3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán un metro la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

#### Artículo V.94.- Edificios singulares

1. Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

2. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de promociones oficiales.

#### Artículo V.95.- Conservación y fomento de la vegetación

1. El arbolado y zonas ajardinadas existentes, tanto públicas como privada deberán mantenerse en buen estado.

2.- Los espacios libres privados en las zonas de viviendas unifamiliares retranqueadas o aisladas y en las vías y espacios públicos en que sea posible, aún cuando no estén calificados como zonas verde será obligatoria la plantación de arbolado y ajardinamiento, en función de su mantenimiento.

### SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

#### Artículo V.96.- Pavimentación de los espacios públicos de cesión

1. Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales.

2. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano.

3. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

#### Artículo V.97.- Jardinería de los espacios públicos de cesión

1. Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las condiciones recogidas en los siguientes puntos.

2. Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

3. La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfaticen y se integren con el espacio urbano.

4. El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones hidrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

5. Entre las especies de árboles se preferirán las propias de la zona, o que permitan una perfecta adaptación microclimática: naranjos, limoneros, fresnos, mimosas, palmeras, etc.

6. En las áreas poco soleadas los árboles se preferirán de especies de hoja caduca, con el fin de facilitar la estancia en la zona durante los meses fríos.

#### Artículo V.98.- Mobiliario urbano y elementos de servicio

1. Los elementos de alumbrado se dispondrán de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquéllos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calle de mejora ambiental).

2. Se instalarán bancos, kioscos y papeleras de un diseño acorde con el espacio en el que hayan de ubicarse, y de materiales duraderos y resistentes.

### SECCIÓN 3.- PUBLICIDAD

#### Artículo V.99.- Muestras y banderines

1. Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a ésta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros por lo que si se prevén éstas será necesario una tramitación de licencia de tipo T3.

Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm, no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre.

#### Artículo V.100.- Carteles y vallas

1. Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad, su instalación está sujeta a tramitación de licencia de tipo T3.

Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa informe previo del Organismo titular competente.

Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.

Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

2. La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/09/94) y el art. 28 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

### CAPÍTULO 5: CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

#### Artículo V.101.- Condiciones ambientales

1. El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local se realizará de manera que no genere perjuicios por emisión de ruidos, vibraciones, radioactividad, gases, humos, olores, partículas, deslumbramientos, o perturbaciones eléctricas o vertidos susceptibles de contaminación del dominio público hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas.

2. En todo caso para el desarrollo de actividades se estará sujeto a las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y a la reglamentación específica que le fuera de aplicación, en el caso de ruidos y vibraciones en la actualidad el Decreto 197/1997, de 4 de febrero, sobre Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, de la Junta de Extremadura, si se realizaran vertidos, éstos serán acordes a lo establecido en los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (B.O.E. 103, de 30 de abril).

#### Artículo V.102.- Campo de observación

1. El impacto producido por el desarrollo de las actividades se comprobará en los siguientes puntos:

— Para emanaciones de gases, vapores, humos o partículas, emanaciones de radioactividad, deslumbramientos y perturbaciones eléctricas, la comprobación se realizará en el punto donde el efecto sea más desfavorable.

— Para ruidos, vibraciones y olores, la comprobación se realizará en el perímetro del local o parcela y en el local más afectado.

2. Las mencionadas actividades podrán ser autorizadas si adoptan las medidas correctoras exigibles.

### CAPÍTULO 6: CONDICIONES DE PROTECCIÓN

#### SECCIÓN I.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

##### Artículo V.103.- Definición

1. Regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés histórico-artístico o de tipismo característico, para conservación y realce del patrimonio cultural arquitectónico y conjunto de espacios o elementos de especial significación e identificadores de la imagen urbana.

##### Artículo V.104.- Condiciones particulares

1. Las condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación superficie máxima construible, etc.) de las parcelas, vienen fijadas por la Ordenanza correspondiente a la calificación de la zona en la que se localice la parcela, limitadas y complementadas con las establecidas en la presente.

##### Artículo V.105.- Niveles de Protección

1. Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:

Nivel de protección Integral, corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno y que no siendo reproducibles, representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características, produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

Nivel de protección Medio, corresponde a los elementos representativos de una tipología consecuente con la trama urbana en que se halle enclavado y presentando cualidades arquitectónicas o de otro orden suficientes para aconsejar su protección.

Nivel de protección Ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas, dotan sin embargo de una alta singularidad al área central

de la trama urbana, y que en base a ello alcanza un personal equilibrio compositivo que forma parte de la memoria del pueblo.

2. En función de los niveles de protección anteriores se definen 3 categorías de protección:

- 1) Categoría A. Integral.
- 2) Categoría B. Media.
- 3) Categoría C. Ambiental.

Artículo V.106.- Tipos de obras

1. A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Restauración.- Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción de añadidos posteriores.

b) Conservación/mantenimiento.- Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio.

c) Consolidación/Rehabilitación.- Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma o alternativos coherentes con su tipología, obligando a mantener forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, la fachada de la edificación, etc. En caso de mal estado de los elementos estructurales, se reforzarán. La determinación de ruina de un edificio protegido y la posibilidad de demolición, la realizará la Dirección General de Patrimonio.

d) Sustitución (obra nueva).- Supone la sustitución total de la edificación, con obligación de utilizar los elementos no fungibles, representativos y ornamentales, más característicos de la construcción demolida, así como de reproducir lo más fielmente posible la tipología de la edificación precedente, de manera que el ambiente urbano no se vea subvertido por la nueva edificación. En lo posible se utilizarán incluso materiales constructivos fungibles idénticos a los anteriores.

2. En función del grado de protección del edificio se admiten las siguientes obras:

— En la categoría a) Integral:

Las de Restauraciones, Conservación/Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la rehabilitación para usos distintos al original de gestión pública, con alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumbran a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

— En la categoría b) Media:

Las de Restauración/Conservación, Mantenimiento y Consolidación/rehabilitación.

— En la categoría c) Ambiental:

Las de Restauración, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/rehabilitación y Sustitución (obra nueva).

## SECCIÓN 2.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO RURAL

Artículo V.107.- Definición, finalidad y tipos

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por estas NNSS como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

2. Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:

- a) Áreas Especialmente Protegidas (TIPO I).
- b) Áreas de Máxima Tolerancia (TIPO II).

3. Los suelos recogidos en los Tipos I, se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en el Capítulo II del Título VII.

## TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I: ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo VI.1.- Tipos de suelo urbano según su gestión

1.- En el suelo urbano sea han distinguido los siguientes tipos de suelo según su desarrollo y gestión, acordes a los artículos 13 y 14 de la 15/2001, de 14 de diciembre:

- A) Continuo Urbano de actuación directa
- B) Suelo urbano sin consolidar por la urbanización
- C) Unidades de Ejecución
- D) Suelo afectado por actuaciones aisladas

### SECCIÓN 1.- CONTINUO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA

Artículo VI.2.- Definición

1. Corresponde a las zonas de Suelo Urbano desarrollados por la edificación o con la condición de solar, no precisando para ser edificados más requisitos urbanísticos que la tramitación de la licencia de obras en los términos indicados en estas N.U., acorde al apartado 6 del artículo 13 de la 15/2001, de 14 de diciembre.

2. Corresponde al Ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización y a los propietarios completar la urbanización necesaria

para que los mismos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

#### Artículo VI.3.- Desarrollo

##### 1. Figura de planeamiento: ACTUACIÓN DIRECTA

Iniciativa: Privada

Uso: Predominante el residencial y también los compatibles, en la práctica, todos los que no generen molestias o tipologías edificatorias inadecuadas con el entorno.

Propiedad del suelo: En su mayoría privada.

Gestión: La precisa para materializar la edificación.

Superficies: Total 1.085.197 m<sup>2</sup>.

#### SECCIÓN 2.- SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACIÓN, CON URBANIZACIÓN INCOMPLETA O DEFICITARIA.

#### Artículo VI.4.- Definición

1. Corresponde a terrenos delimitados en parcelas de carácter urbano, consolidados por la edificación, sin urbanizar o escasamente urbanizados. Con una superficie de 517.619 m<sup>2</sup>, se distribuyen por la práctica totalidad del perímetro del suelo urbano consolidado. Parte de estos terrenos están clasificados como suelo urbano en las vigentes NNSS y el resto como no urbanizable. La ordenación es espontánea, consecuencia del fuerte crecimiento marginal experimentado en las dos últimas décadas, apoyada en vías de dominio público o adaptada a los elementos topográficos. La edificación mayoritariamente es de tipo nave y destinadas a almacenaje agrícola.

2. La delimitación gráfica de este tipo de suelo se refleja en los planos de clasificación del suelo, alineaciones y rasantes a escala 1:2.000, agrupado en siete zonas con superficies diferentes.

#### Artículo VI.5.- Desarrollo

1. Los derechos y deberes de los propietarios son los expresados en el apartado 5 del artículo 13 y el apartado 1.4 del artículo 14 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre.

2. Parte de estos terrenos están, ya, clasificados por las actuales NNSS como suelo urbano sin incluir en unidades de ejecución, siendo la Administración Municipal la que a su cargo los ha ido urbanizando, como a otros que en la actualidad cuentan con todos los servicios urbanísticos y se clasifican como suelo urbano consolidado por gozar de la condición de solar, y en las actuales NNSS están clasificados como suelos no urbanizables. Estas circunstancias, su actual nivel de parcelación, consolidación por la edificación y uso, así como las posibilidades de desarrollo en un

futuro inmediato, hacen impracticables operaciones de reforma de su ordenación o rectificaciones de alineaciones, siendo inviable la delimitación de unidades de actuación como ámbito para el desarrollo de las operaciones jurídicas y materiales para la ejecución de reformas de la ordenación existente, así como ámbito para la justa distribución de cargas y beneficios.

3. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para que estos terrenos alcancen la condición de solares se realizarán previa o simultáneamente a las actuaciones edificatorias y mediante obras públicas ordinarias, en virtud de lo establecido en el artículo 155 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, siempre que no sea posible garantizar la adecuada ejecución y conexión de las mismas a las redes generales. En el caso de actuaciones a realizar mediante obras públicas ordinarias será posible la delimitación de unidades de ejecución en los proyectos de urbanización acorde al apartado 3 del artículo 124 de la Ley 15/2001, para redistribuir las cargas de urbanización cuando así proceda.

También será posible costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto, de forma previa o simultáneamente a las actuaciones edificatorias, siempre que se garantice el correcto funcionamiento de la urbanización y su conexión a las redes generales.

#### SECCIÓN 3.- ASPECTOS GENERALES DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### Artículo VI.6.- Definición

1. Corresponde a la edificación de aquellas zonas que por alojar usos degradados o abandonados, por constituir grandes vacíos urbanos o espacios que por su posición anexa al suelo urbano se incorporan ahora al mismo, exigiendo una remodelación, transformación y urbanización para incorporarse a la ciudad con plenos derechos de solar.

#### Artículo VI.7.- Condiciones particulares

1. En este capítulo de las N.U. se detallan las grandes magnitudes de cada una de las Unidades de Ejecución, así como los usos permitidos, sistema de actuación, obligaciones de los propietarios, etc. Las condiciones de alineación, usos y correspondientes alturas según usos se deducen de la documentación gráfica a escala 1:2.000.

#### Artículo VI.8.- Sobre el contenido de este apartado

1. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos normativos de las Unidades de Ejecución definidas por las NNSS.

2. El carácter de las actuaciones y objetivos de las unidades de ejecución delimitadas es muy diverso, al igual que la propiedad del suelo, de varios propietarios o único. La práctica totalidad de la superficie de las unidades de ejecución corresponde a suelos de nueva ampliación al perímetro urbano. Por sus características son suelos aptos para urbanizar. Hemos optado por clasificar todas las ampliaciones como Suelo Urbano, a desarrollar como Unidades de Ejecución, aplicando los criterios de cesión del suelo urbanizable, simplificándose la gestión y desarrollo, teniendo mayor libertad para la situación de los espacios libres, zonas verdes y suelos para dotaciones, haciéndolas coherentes con la estructura general de la población.

3. El suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución abarca una superficie total de 310.522 m<sup>2</sup>.

4. En cuanto a las cesiones se ha partido de intentar el equilibrio en todas las unidades, previamente se le ha aplicado a cada una las cesiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, las diferencias entre el aprovechamiento neto de unas y otras, se debe fundamentalmente a la repercusión de las superficies de viario en cada unidad. Para aplicar las cesiones correspondientes a cada unidad de ejecución hemos establecido un número de 45 viviendas por hectárea en suelos calificados como residencial, siendo la calificación mayoritaria de las unidades de ejecución, las cesiones mínimas de espacios libres son 18 m<sup>2</sup> por vivienda y las cesiones para suelos dotacionales 10 m<sup>2</sup> por vivienda y la cesión del aprovechamiento un 10% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución. El aprovechamiento neto de las distintas unidades es distinto e independiente. La cesión de aprovechamiento neto se situará al gestionar las unidades.

5. Como paso previo al desarrollo de las distintas Unidades de Ejecución será posible ajustar su delimitación y comprobar su superficie total, mediante un proyecto de delimitación, en el cual se podrá proponer la división en subunidades, con un reparto equitativo de las cargas y el aprovechamiento, y siempre que el viario y las infraestructuras que se ejecuten en las distintas etapas queden correctamente conectadas a la estructura general.

6. Al desarrollar las unidades será posible modificar o ajustar la ubicación del suelo dotacional y el de los espacios libres y zonas verdes a instancia de los propietarios o del Ayuntamiento, en pro de mejorar su funcionalidad y prestación de servicio. Las modificaciones de ubicación de las cesiones no podrán suponer una disminución de la cuantía de las mismas.

## SECCIÓN 4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN

### EPÍGRAFE 1: UE 1

#### Artículo VI.9.- Desarrollo

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando las parcelas del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación densa (ED), Edificación Singular (ES) Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 23.578 m<sup>2</sup>.

Viario 4.078 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 1.908 m<sup>2</sup>.

Dotacional 1.060 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 16.532 m<sup>2</sup>.

Cesión 10% del aprov. 1.653 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento neto 14.879 m<sup>2</sup>.

Núm. Máx. de Viv. 106 Viv.

### EPÍGRAFE 2: UE 2

#### Artículo VI.10.- Desarrollo

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando las parcelas del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación densa (ED), Edificación Singular (ES) Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 9.752 m<sup>2</sup>.

Viario 2.182 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 792 m<sup>2</sup>.

Dotacional 440 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 6.338 m<sup>2</sup>.

Cesión 10% del aprov. 634 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento neto 5.704 m<sup>2</sup>.

Núm. Máx. de Viv. 44 Viv.

## EPÍGRAFE 3: UE 3

## Artículo VI.11.- Desarrollo

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando las parcelas del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación densa (ED), Edificación Singular (ES) Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 21.970 m<sup>2</sup>.

Viario 6.034 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 1.782 m<sup>2</sup>.

Dotacional 990 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 13.164 m<sup>2</sup>.

Cesión 10% del aprov. 1.316 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento neto 11.848 m<sup>2</sup>.

Núm. Máx. de Viv. 99 Viv.

## EPÍGRAFE 4: UE 4

## Artículo VI.12.- Desarrollo

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando el suelo de cesiones de espacios libres, dotacionales y del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación densa (ED), Edificación Singular (ES) Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 16.680 m<sup>2</sup>.

Viario 2.666 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 1.350 m<sup>2</sup>.

Dotacional 750 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 11.914 m<sup>2</sup>.

Cesión 10% del aprov. 1.191 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento neto 10.722 m<sup>2</sup>.

Núm. Máx. de Viv. 75 Viv.

## EPÍGRAFE 5: UE 5

## Artículo VI.13.- Desarrollo

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando las parcelas del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación Densa (ED), Edificación Singular (ES), Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 12.618 m<sup>2</sup>.

Viario 3.368 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 1.044 m<sup>2</sup>.

Dotacional 580 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 7.626 m<sup>2</sup>.

Cesión 10% del aprov. 762 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento neto 6.864 m<sup>2</sup>.

Núm. Máx. de Viv. 58 Viv.

## EPÍGRAFE 6: UE 6

## Artículo VI.14.- Desarrollo

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando el suelo de cesiones de espacios libres, dotacionales y del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Socio recreativo, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación densa (ED), Edificación Singular (ES) Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 5.370 m<sup>2</sup>.

Viario 731 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 537 m<sup>2</sup>.

Dotacional 240 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 3.862 m<sup>2</sup>.

Cesión: 10% del aprov. 386 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento neto 3.476 m<sup>2</sup>.

Núm. Máx. de Viv. 0 Viv.

**EPÍGRAFE 7: UE 7****Artículo VI.15.- Desarrollo**

I. Desarrollo: Proyecto de compensación, fijando el suelo de cesiones de espacios libres y dotacionales acordes al artículo 74 de la Ley 15/2001 y del 10% de cesión del aprovechamiento. Proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Edificación Densa (ED), Edificación Singular (ES), Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de compensación.

Superficies:

Total 8.412 m<sup>2</sup>.

Viario 3.368 m<sup>2</sup>.

El resto de los parámetros superficiales serán los resultantes de la aplicación de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana señalados en el artículo 74 de la Ley 15/2001.

Núm. Máx. de Viv. 38 Viv.

**EPÍGRAFE 8: UE 8****Artículo VI.16.- Desarrollo**

I.- Desarrollo: Suelo mayoritariamente de propiedad pública, calificado para espacios libres y dotación del sistema general, básicamente se precisa el proyecto de urbanización y ejecución de la misma, estableciendo un convenio con los particulares para la distribución de las cargas que le afecten.

Iniciativa: Pública.

Uso: Industrial de producción, industrial de almacenaje, dotacional, parque urbano y áreas ajardinadas.

Tipología edificatoria: Industrial en Hileras (IH), Industrial Aislada (IA), Edificación Singular (ES) y Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Mayoritariamente pública.

Gestión: Sistema de gestión directa.

Superficies:

Total 118.886 m<sup>2</sup>.

Viario 28.409 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 59.326 m<sup>2</sup>.

Dotacional 5.566 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 31.151 m<sup>2</sup>.

**EPÍGRAFE 9: UE 9****Artículo VI.17.- Desarrollo**

I. Desarrollo: Suelo mayoritariamente de propiedad pública, calificado para reserva dotacional del sistema general, se precisa la ordenación detallada y la ejecución acorde a la misma.

Iniciativa: Pública.

Uso: Dotacional y espacios libres, pudiendo en el programa de actuación establecer otros compatibles.

Tipología edificatoria: Edificación Singular (ES) y Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Pública.

Gestión: Sistema de gestión directa.

Superficies:

Total 61.621 m<sup>2</sup>.

Los parámetros superficiales serán los resultantes de la ordenación detallada.

**EPÍGRAFE 10: UE 10****Artículo VI.18.- Desarrollo**

I. Desarrollo: Suelo de propiedad pública, calificado para usos dotacionales, espacios libres e industriales de almacenaje, básicamente se precisa proyecto de urbanización y ejecución de la misma.

Iniciativa: Pública.

Uso: Industrial de almacenaje, dotacional y zona verde.

Tipología edificatoria: Industrial en Hileras (IH), Edificación densa (ED), Edificación Singular (ES) y Zona Verde (ZV).

Propiedad del suelo: Pública.

Gestión: Sistema de gestión directa.

Superficies:

Total 31.635 m<sup>2</sup>.

Viario 9.201 m<sup>2</sup>.

Z. Verde 6.762 m<sup>2</sup>.

Dotacional 3.956 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 11.716 m<sup>2</sup>.

**SECCIÓN 5.- ÁREAS AFECTADAS POR ACTUACIONES AISLADAS****Artículo VI.19.- Definición**

1. Son áreas en las que las presentes NNSS modifican las alineaciones vigentes. El objetivo es eliminar estrechamientos, que dificultan la circulación, eliminar taponamientos de calles, regularizar la alineación existente, o abrir un nuevo vial sin aprovechamiento lucrativo.

2. Estas actuaciones no producen lucro sino una mejora del sistema general viario, por lo que el coste e indemnizaciones a que den lugar corresponden a la administración actuante, generalmente el Ayuntamiento, el suelo será indemnizable si es propiedad de particulares y no exista convenio de gestión entre éstos y el Ayuntamiento.

3. Las parcelas y edificaciones afectadas tendrán la condición de fuera de ordenación y son las marcadas en el plano de Clasificación y alineaciones a escala 1:2.000.

## TÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo VII.1.- Definición, finalidad y tipos

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por estas NNSS como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

2. Se diferencian tres tipos de suelo no urbanizable:

- a) Áreas Especialmente Protegidas (TIPO I).
- b) Áreas de Protección Agrícola/Ambiental (TIPO II).

3. Los suelos recogidos en los Tipos I, se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en los artículos correspondientes, las condiciones y limitaciones de las edificaciones autorizadas en cada área son las definidas en el Capítulo 3 del Título IV.

4. Con independencia de que los distintos tipos de suelo rústico quedan definidos por áreas uniformes en cartografía a escala 1:10.000 (Información Urbanística, planos de usos del suelo no urbanizable), el Ayuntamiento podrá exigir información complementaria sobre la parcela, pudiendo optar por una o varias de las siguientes fuentes posibles para determinar la categoría a la que debe ser adscrita una parcela:

- a) Certificación de usos y aprovechamientos que figuren en la hoja catastral correspondiente.
- b) Declaración jurada del interesado, unida a certificación de técnico reconocido colegiado.
- c) Inspección de la parcela por parte de los servicios técnicos o guardería rural del Ayuntamiento.

#### Artículo VII.2.- Restricciones al uso

1. En SNU no se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. En los suelos que gozan de algún grado de protección los usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

#### Artículo VII.3.- Definición de Núcleo de Población

1. A efectos de lo dispuesto en los artículos 90 del RP y 16 y 78 de la LRSOU, se considerará que existen condiciones objetivas que

dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población en todos los casos de actuación en SNU en los que no se dé exacto cumplimiento a lo dispuesto en el presente Título sobre regulación de usos y actuaciones permitidas en SNU. En las edificaciones destinadas a vivienda familiar se considerará núcleo de población cuando la distancia entre cualquiera existente y la nueva sea inferior a 100 m, o cuando la densidad de viviendas de la zona sea superior a una vivienda por cada 20.000 m<sup>2</sup>, computando la vivienda que se pretende construir y todas las existentes en las parcelas colindantes, dividiendo por la suma de la superficie de la parcela en que se pretende construir más la de todas las colindantes.

#### Artículo VII.4.- Desarrollo de las NNSS en el Suelo No Urbanizable

1. Las determinaciones que contienen estas N.U., sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas con mayor detalle para el SNU mediante Planes Especiales, al amparo de lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la LRSOU.

2. Los PE no podrán alterar las determinaciones de las NNSS, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y/o aumentar la superficie establecida como mínima para las parcelas.

3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

- a) Protección de espacios forestales.
- b) Protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- c) Adecuación de las vías rurales y pecuarias.
- d) Explotación turística de los recursos naturales, o desarrollo de actuaciones para la creación pública de espacios de ocio y recreo.

4. Los PE de cualquier tipo que persigan objetivos diferentes de los anteriormente enunciados y que incidan en el territorio calificado como SNU, deberán justificar expresamente el cumplimiento de las determinaciones de estas N.U.

### CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE ÁREAS

#### SECCIÓN 1.- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (TIPO I)

##### Artículo VII.5.- Áreas de Protección Especial (Tipo I)

1. Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

a) Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los suelos situados a menos de 100 metros lineales de la cota de máxima avenida o máximo embalse, y a 50 m de los canales, excepto en aquellas zonas en que se delimiten gráficamente, en el plano de ordenación del término a escala 1:1.000, zonas con márgenes superiores.

b) Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico y las zonas marcadas gráficamente en los planos de protección.

c) Cualesquier otro suelo de gran interés ecológico que pueda descubrirse y calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal o la administración competente, actualmente la Dirección General de Medio Ambiente.

d) Todas las vías pecuarias: cañadas, cordeles y veredas, y una franja a ambos límites de éstas de 15 m.

#### Artículo VII.6.- Usos permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial.

2. No se permitirán otras construcciones o instalaciones que las destinadas a potenciar el objetivo de la protección.

### SECCIÓN 2. ÁREAS DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA/AMBIENTAL (TIPO II)

#### Artículo VII.7.- Áreas de Protección Agrícola Ambiental (Tipo II)

1. Corresponde al suelo no urbanizable común, protegido por sus valores productivos a nivel agrícola y ambiental, está constituida por todos los suelos del término municipal que no gozan de una protección especial, fundamentalmente por las áreas de olivares, viñas y cultivos en general, que al margen de su valor agrícola, conforman la generalidad del paisaje del término municipal, tal como se refleja en la cartografía de las NNSS a escala 1:10.000.

2. Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y uniformidad paisajística.

#### Artículo VII.8.- Usos permitidos

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con el

mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.

b) Viviendas e instalaciones y edificaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.

c) Se podrán admitir instalaciones de utilidad pública, que justificarán su imposibilidad de ubicarse en otro tipo de suelo y su Utilidad Pública e Interés Social, tramitación TR4.

d) También serán admisibles las actividades relacionadas con la potenciación y explotación racional de los valores agrícolas ganaderos o medio ambientales, que justificarán su Utilidad Pública e Interés Social, tramitación TR4.

e) Usos industriales y terciarios que por sus características o actividad no sean incompatibles con el uso agrícola y sea recomendable su instalación en suelo no urbanizable.

f) La superficie de la parcela mínima edificable en todos los casos será la de la unidad mínima de cultivo acorde al Decreto 46/1997, excepcionalmente la Consejería competente puede admitir superficies inferiores por razón de la actividad específica.

3. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido. No obstante y siempre con tramitación TR4, se podrán proponer otros usos, que al igual que las instalaciones públicas justifiquen su imposibilidad de ubicar en otro tipo de suelo, su Utilidad Pública e Interés Social y su estudio de impacto ambiental debe asegurar la preservación del medio. Las construcciones tendrán que cumplir las determinaciones descritas para cada tipo en el Capítulo 3 Licencias en Suelo no Urbanizable del Título IV.

### SECCIÓN 3.- DE PROTECCIÓN A CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS

#### Artículo VII.9.- Preámbulos

1. Junto a la protección de ciertos espacios frente a posibles agresiones externas, figuras recogidas fundamentalmente en el presente Título de la Normativa, aparece clara la necesidad de proteger a la población en general de ciertas amenazas internas. Es el caso, en lo que se refiere al municipio de Aceuchal, de los riesgos derivados de las grandes líneas de alta tensión que ahora o en el futuro puedan surcar el territorio.

2. Las presentes normas no pretenden sustituir la legislación existente, o que sobre todo en el futuro se dicte al respecto, bien sea por la Administración del Estado, la Junta de Extremadura o en su caso el Parlamento Europeo. Se trata de medidas provisionales que, a nivel estrictamente local, permitan evitar en los sistemas de ocupación y uso del suelo rústico unos riesgos no siempre percibidos por la población. En cualquier caso, estas normas serán de preferente aplicación frente a cualquier otra, salvo que sea más restrictiva al respecto; en cuyo caso se aplicará siempre la norma más restrictiva, según es criterio general de estas NNSS.

3. En el caso de las redes de transporte de alta tensión, el nivel internacional de investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos hace aconsejables ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que, más que nada para protección de las propias líneas, establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto de 20/X/66.

#### Artículo VII.10.- Protección frente a campos eléctricos

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Escolar.
- c) Religioso, cultural o recreativo.
- d) Asistencial o sanitario.
- e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles:  
10 metros en todos los casos
- b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios:  
15 metros en líneas de menos de 380 KV  
50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión

c) Uso de industria, almacenaje y granjería:

15 metros en todos los casos

d) Otras edificaciones:

10 metros en todos los casos

#### SECCIÓN 4.- PROTECCIÓN A CARRETERAS

##### Artículo VII.11.- Definiciones

1. Las carreteras que pasan por el Término municipal son:

EX-105 Don Benito a la Frontera Portuguesa (Básica)

EX-300 Badajoz a Almendralejo (Local)

BA-001 Aceuchal a Arroyo de San Serván (Local)

BA-002 Almendralejo a Villafranca de los Barros (Local)

2. A efecto de protección de vías interurbanas se aplicará la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, se consideran las siguientes zonas:

— Zona de dominio público, constituida por la carretera y una franja de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de 3 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 2 metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

— Zona de servidumbre de la carretera, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas y autovías, de 8 m en el a cada lado en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 6 metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

— Zona de afección de la carretera, constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, de 35 m en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 m en las clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.

— Líneas de Edificación, trazadas dentro de la Zona de afección, se sitúa a 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 m

en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 15 m en las clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas en las vías básicas, intercomarcales y locales y a 15 m en las vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

#### Artículo VII.12.- Protecciones y limitaciones.

1. En la zona de afección hasta la Línea de Edificación no podrán situarse otras instalaciones que las directamente vinculadas al servicio de la carretera y a otras infraestructuras de servicios públicos con previa autorización del organismo competente.

2. En la zona de afección fuera de la Línea de Edificación podrán admitirse otras instalaciones o edificaciones, previa autorización del organismo competente.

3. Acorde al art. 38 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, se considera tramo urbano de carretera a los que discurren por suelo clasificado de urbano por el planeamiento urbanístico y travesía la parte de tramo urbano consolidada por la edificación en dos terceras partes y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.

4. Acorde al párrafo 1 del art. 41 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, en la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas

por la administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la Ley 7/1995.

5. Acorde al párrafo 2 del art. 41 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, en las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, si bien cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística, deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe de la Administración titular de la carretera.

6. Acorde al párrafo 3 del art. 41 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, en las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial.

7. La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/09/94) y el art. 28 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.



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

