



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palomas. (2008060494)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de mayo de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Palomas no dispone planeamiento general adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado se han seguido las previsiones sobre procedimiento de la disposición transitoria cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, por haber recaído aprobación inicial (27-12-01) con fecha anterior a la entrada en vigor de la misma. Sin perjuicio de la necesidad del Ayuntamiento de ajustar el posterior planeamiento de desarrollo, régimen urbanístico y actividad de ejecución del "suelo urbano no consolidado", como el régimen y actividad de ejecución del "suelo no urbanizable" a las previsiones de la citada Ley.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA :**

1.º) Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiadas.

2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, su Normativa Urbanística.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el punto 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 15/2001, de 14-12, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y hasta tanto se produzca la homologación a que se refiere su disposición transitoria segunda; por razones de seguridad jurídica, deberá incorporarse de manera expresa al texto normativo de las presentes Normas, la advertencia de que "serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, de 14-12, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución".

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE PALOMAS
MEMORIA DE ORDENACIÓN****ÍNDICE****TÍTULO 1. GENERALIDADES.****CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.**

Artículo 1.1.1. Contenido.

Artículo 1.1.2. Objeto de las normas.

Artículo 1.1.3. Marco legal.

Artículo 1.1.4. Ámbito de aplicación.

Artículo 1.1.5. Vigencia.

Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación.

Artículo 1.1.7. Revisión.



Artículo 1.1.8. Modificación.

Artículo 1.1.9. Prelación normativa.

Artículo 1.1.10. Competencia.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 1.2.1. División del Territorio.

Artículo 1.2.2. Suelo Urbano.

Artículo 1.2.3. Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 1.2.4. Suelo No Urbanizable.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes.

Artículo 2.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.2.1. Clasificación.

Artículo 2.2.2. Planes Especiales.

Artículo 2.2.3. Planes Parciales.

Artículo 2.2.4. Criterios de Ordenación Urbanística.

Artículo 2.2.5. Estudios de detalle.

Artículo 2.2.6. Catálogo.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Artículo 2.3.1. Unidades de Ejecución.

Artículo 2.3.2. Sistemas de Ejecución de Actuaciones.

Artículo 2.3.3. Gestión Directa. Sistemas.

Artículo 2.3.4. Gestión Indirecta. Sistemas.

Artículo 2.3.5. Reparcelación.

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.4.1. Proyectos de Parcelación.

Artículo 2.4.2. Proyectos de Urbanización.

Artículo 2.4.3. Proyectos de Edificación.

Artículo 2.4.4. Proyectos de Demolición.

Artículo 2.4.5. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 3.1.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano.



Artículo 3.1.2. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

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

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 3.2.1. Derechos generales.

Artículo 3.2.2. Deberes generales.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.3.1. Derechos generales.

Artículo 3.3.2. Deberes generales.

TÍTULO 4. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.

Artículo 4.1.1. Actos sometidos a licencia.

Artículo 4.1.2. Competencia para otorgar licencias.

Artículo 4.1.3. Procedimiento para la resolución de las licencias.

Artículo 4.1.4. Modalidades de tramitación de licencias.

Artículo 4.1.5. Publicidad e inspección.

Artículo 4.1.6. Caducidad de las licencias.

Artículo 4.1.7. Exacciones.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO URBANO.

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

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

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

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

Artículo 4.2.5. Licencia para edificaciones en unidades de ejecución.

Artículo 4.2.6. Licencia de parcelaciones.

Artículo 4.2.7. Licencia de derribo.

Artículo 4.2.8. Licencia en edificios fuera de ordenación.

Artículo 4.2.9. Licencia de vaciados y movimientos de tierra.

Artículo 4.2.10. Licencia de vallados.

Artículo 4.2.11. Licencia de primera ocupación de un edificio.

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

CAPÍTULO 3. LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 4.3.1. Licencias en suelo apto para urbanizar.

CAPÍTULO 4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.



Artículo 4.4.1. Licencias de actividades constructivas.

Artículo 4.4.2. Licencia de actividades extractivas y prospectivas.

Artículo 4.4.3. Solicitud de licencias de otras actividades.

Artículo 4.4.4. Solicitud de permisos municipales.

TÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES.

Artículo 5.1.1. Alineaciones, tipos.

Artículo 5.1.2. Altura de la edificación.

Artículo 5.1.3. Altura de plantas.

Artículo 5.1.4. Altura libre de plantas.

Artículo 5.1.5. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 5.1.6. Coeficiente de ocupación.

Artículo 5.1.7. Construcciones por encima de la altura de edificación.

Artículo 5.1.8. Edificios fuera de ordenación.

Artículo 5.1.9. Fondo máximo edificable.

Artículo 5.1.10. Frente del solar.

Artículo 5.1.11. Linderos.

Artículo 5.1.12. Ocupación de parcela.

Artículo 5.1.13. Parcela mínima.

Artículo 5.1.14. Parcela edificable.

Artículo 5.1.15. Patios.

Artículo 5.1.16. Plantas.

Artículo 5.1.17. Rasante.

Artículo 5.1.18. Rasante oficial.

Artículo 5.1.19. Retranqueo.

Artículo 5.1.20. Superficie construida.

Artículo 5.1.21. Superficie libre de parcela.

Artículo 5.1.22. Superficie ocupada.

Artículo 5.1.23. Voladizos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 5.2.1. Parcela mínima.

Artículo 5.2.2. Indivisibilidad de las parcelas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.3.1. Tipologías edificatorias.

Artículo 5.3.2. Condiciones de ocupación e implantación.

Artículo 5.3.3. Retranqueos.

Artículo 5.3.4. Alturas.



Artículo 5.3.5. Medición de las alturas.

Artículo 5.3.6. Construcciones sobre la altura permitida.

Artículo 5.3.7. Altura de plantas.

Artículo 5.3.8. Voladizos.

Artículo 5.3.9. Toldos, marquesinas y cornisas.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.4.1. Clasificación general.

Artículo 5.4.2. Uso Residencial.

Artículo 5.4.3. Uso garaje y aparcamiento.

Artículo 5.4.4. Uso industrial y almacenamiento.

Artículo 5.4.5. Uso terciario.

Artículo 5.4.6. Uso Comercial.

Artículo 5.4.7. Uso Oficinas.

Artículo 5.4.8. Uso hostelero.

Artículo 5.4.9. Uso Dotacional.

Artículo 5.4.10. Uso Educativo.

Artículo 5.4.11. Uso Religioso.

Artículo 5.4.12. Uso Sanitario.

Artículo 5.4.13. Uso Deportivo.

Artículo 5.4.14. Servicios Urbanos.

Artículo 5.4.15. Uso Cultural, Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 5.4.16. Uso de espacios libres y zonas verdes.

Artículo 5.4.17. Uso Agropecuario.

Artículo 5.4.18. Uso Infraestructuras.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Artículo 5.5.1. Condiciones de habitabilidad.

Artículo 5.5.2. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 5.5.3. Protección contra incendios.

Artículo 5.5.4. Instalaciones y evacuación de gases.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 5.6.1. Fachadas.

Artículo 5.6.2. Huecos en fachada.

Artículo 5.6.3. Carpinterías y cerrajerías.

Artículo 5.6.4. Cubiertas.

Artículo 5.6.5. Pavimentos.

Artículo 5.6.6. Edificios singulares.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES.



Artículo 5.7.1. Compatibilidad de actividades.

TÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 6.1.1. Zonas del Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. AN-1.

Artículo 6.2.1. Definición y Delimitación.

Artículo 6.2.2. Condiciones de parcelación.

Artículo 6.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

Artículo 6.2.4. Condiciones de Uso.

Artículo 6.2.5. Alineaciones y Rasantes.

Artículo 6.2.6. Retranqueos.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. AN-2.

Artículo 6.3.1. Definición y Delimitación.

Artículo 6.3.2. Condiciones de parcelación.

Artículo 6.3.3. Condiciones de aprovechamiento.

Artículo 6.3.4. Usos y Tipología edificatoria.

Artículo 6.3.5. Alineaciones y Rasantes.

Artículo 6.3.6. Retranqueo.

TÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-1.

Artículo 7.1.1. Superficie de los terrenos.

Artículo 7.1.2. Condiciones de Uso y aprovechamiento.

Artículo 7.1.3. Reservas Dotacionales.

Artículo 7.1.4. Condiciones de la Urbanización.

Artículo 7.1.5. Condiciones de los propietarios.

TÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. Ámbito de aplicación.

Artículo 8.1.2. Zonificación.

Artículo 8.1.3. Concepto de Núcleo de Población.

Artículo 8.1.4. Requisitos del Núcleo de Población.

Artículo 8.1.5. Cerramientos de parcela.

Artículo 8.1.6. Publicidad.

Artículo 8.1.7. Normas de Protección.



CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA DE LA DEHESA SUNP-EP-1.

Artículo 8.2.1. Delimitación.

Artículo 8.2.2. Condiciones de Uso.

Artículo 8.2.3. Condiciones de edificación.

CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CARRETERAS SUNP-EP-2.

Artículo 8.3.1. Delimitación.

Artículo 8.3.2. Normativa aplicable.

Artículo 8.3.3. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAÑADAS SUNP-EP-3.

Artículo 8.4.1. Delimitación.

Artículo 8.4.2. Normativa aplicable.

Artículo 8.4.3. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 5. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RÍOS, RIVERAS Y ZONAS HÚMEDAS SUNP-EP-4.

Artículo 8.5.1. Delimitación.

Artículo 8.5.2. Normativa aplicable.

Artículo 8.5.3. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 6. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE ALANGE SUNP-EP-5.

Artículo 8.6.1. Delimitación.

Artículo 8.6.2. Normativa aplicable.

CAPÍTULO 7. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA SUNP-EP-6.

Artículo 8.7.1. Delimitación.

Artículo 8.7.2. Condiciones de uso.

CAPÍTULO 8. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNU.

Artículo 8.8.1. Delimitación.

Artículo 8.8.2. Condiciones de Uso.

Artículo 8.8.3. Condiciones de edificación.

TÍTULO 9. ANEXO 1: CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

TÍTULO 10. ANEXO 2: CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.



TÍTULO 1
GENERALIDADES

CAPÍTULO 1
NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.1.1. Contenido.

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

1. Memoria de Información: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
2. Memoria Justificativa: Define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación proyectada.
3. Normas Urbanísticas: Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, establecen las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del término.
4. Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa, distinguiendo los siguientes:

IU: Plano de Información del Municipio.
IT: Plano de Información del Término.
5. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos. Podemos distinguir los siguientes tipos:

OU: Plano de Ordenación del Municipio.
OT: Plano de Ordenación del Término.

Artículo 1.1.2. Objeto de las normas.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Palomas constituyen, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo.

Artículo 1.1.3. Marco legal.

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, se convierte en el referente estatal en cuanto a la legislación urbanística, aunque el propio texto legal delega en las diferentes legislaciones autonómicas la mayor parte de responsabilidades tras la



sentencia 61/97, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional que desarticula el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992, declarando inconstitucionales numerosos preceptos por razón de distribución competencial en materia de Urbanismo entre Estado y las Comunidades Autónomas.

Esta nueva Ley del Suelo va a estar vinculado a la Ley 13/1997, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura surgiendo con carácter transitorio y con la finalidad cubrir el vacío legal ocurrido tras la STC 61/97, en tanto en cuanto desde la Junta se elabora la legislación autonómica propia en esta materia.

Artículo 1.1.4. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 1.1.5. Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el DOE de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su posible Revisión.

Artículo 1.1.6. Interpretación de la documentación.

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

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

Artículo 1.1.7. Revisión.

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en el mismo, que supongan modificación sustancial de su contenido.

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

- a) Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor.
- b) Aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de Coordinación que afecten a todo o a parte del territorio Municipal.
- c) Aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.



- d) Agotamiento superior al 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.
- e) Orden motivada del órgano competente de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejaren la revisión.

Artículo 1.1.8. Modificación.

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

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

Artículo 1.1.9. Prelación normativa.

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

- Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de la Jefatura del Estado.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, artículo 1 modificación de la Ley 6/1998.
- Ley 13/1997, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 76/1998, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y disciplina de la Ley del Suelo (Reales Decretos 2.159/1978, 3.288/1978 y 2.187/1978)
- Normas Urbanísticas de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal de Palomas.

Artículo 1.1.10. Competencia.

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

CAPÍTULO 2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.2.1. División del territorio.

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



- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 1.2.2. Suelo Urbano.

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

El suelo urbano se divide en:

- Suelos de aplicación directa: Considerados como suelo urbano consolidado.
- Unidades de Actuación UA: Considerados como suelo urbano no consolidado.

Artículo 1.2.3. Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos que se consideran necesarios en el medio plazo para integrarlos en el desarrollo urbano.

Artículo 1.2.4. Suelo No Urbanizable.

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

Se dividen en dos categorías:

A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección SNU-EP:

- a. Especial Protección del Ecosistema de la Dehesa: SNU-EP-1.
- b. Especial Protección de Carreteras: SNU-EP-2.
- c. Especial Protección de Cañadas: SNU-EP-3.
- d. Especial Protección de ríos, riveras y zonas húmedas: SNU-EP-4.
- e. Especial Protección de Aves: SNU-EP-5.
- f. Especial Protección Arqueológica: SNU-EP-6.

B. Suelo No Urbanizable Común SNU.

TÍTULO 2
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes.

Corresponde al Ayuntamiento de Palomas, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la participación que a otros



organismos públicos y a los particulares pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 2.1.2. Instrumentos de actuación urbanística.

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

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

CAPÍTULO 2

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. Clasificación.

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

Artículo 2.2.2. Planes Especiales.

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

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

Artículo 2.2.3. Planes Parciales.

El ámbito territorial del Plan Parcial quedará referido al Sector del Suelo Apto para Urbanizar a ordenar.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, para el ámbito del sector ordenado, la asignación de usos pormenorizados, el señalamiento de emplazamientos y reservas de terrenos, para parques y jardines, zonas deportivas, centros culturales, docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás servicios públicos, el trazado y características de las redes de comunicaciones y de los servicios urbanos necesarios, y la evaluación económica y plan de etapas de su ejecución. Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determinan los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.2.4. Criterios de Ordenación Urbanística.

Los criterios de Ordenación Urbanística tienen por objeto la fijación de modelos orientativos de ordenación urbanística, a fin de fomentar la homogeneización y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los demás instrumentos de ordenación urbanística. Los criterios se aprueban por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en Extremadura y se regulan en el art. 84 de la LSOTEX y 95 del R.P.

Artículo 2.2.5. Estudios de Detalle.

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

Artículo 2.2.6. Catálogos.

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

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para las formas de gestión y ejecución de la actividad territorial y urbanística, con carácter general y como referencia para estas Normas Subsidiarias se estará a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSOTEX.

Artículo 2.3.1. Unidades de Ejecución.

Toda actuación urbanística en Suelo Urbano realizada como desarrollo de estas Normas exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la ubicación del suelo destinado a equipamientos colectivos y el reparto equitativo de los beneficios y las cargas previstos por el planeamiento mediante la fijación de los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los propietarios afectados.

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



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

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

Artículo 2.3.2. Sistemas de Ejecución de Actuaciones.

Según el artículo 6.º de la LSOTEX la gestión y ejecución de las actuaciones edificatorias podrán ser públicas o privadas, la ejecución de las actuaciones urbanizadoras será siempre pública correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

En la gestión directa, la Administración actuante asume la financiación y realización de la totalidad de las obras. En la gestión indirecta, la Administración actuante atribuye la condición de agente urbanización a una persona privada, tenga o no la condición de propietario, por el procedimiento establecido en la LSOTEX.

Según el artículo 125 de esta Ley los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) En la forma de gestión directa:

1. Cooperación.
2. Expropiación.

b) En la forma de gestión indirecta:

1. Compensación.
2. Concertación.

La ejecución del sistema de ejecución se realizará según lo establecido en el artículo 126 de LSOTEX.

Artículo 2.3.3. Gestión directa. Sistemas.

Sistema de cooperación:

Este sistema se aplicará según las condiciones establecidas en el artículo 139 de la LSOTEX.

Sistema de expropiación:

La administración aplica la expropiación a la totalidad o parte de los bienes y derechos de la unidad y realiza por sí misma las obras de urbanización y en su caso, de edificación. La tramitación se realizará según el artículo 140 de la LSOTEX.

Artículo 2.3.4. Gestión indirecta. Sistemas.

Sistema de compensación:

En este sistema los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización de los términos



y condiciones establecidas en el programa de ejecución aprobado. Los propietarios se integrarán en una Agrupación de Interés Urbanístico, la cual asumirá las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador.

Sistema de concertación:

La persona seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietaria de los terrenos, asume y lleva a cabo la ejecución en condición de agente urbanizador en los terrenos del programa de ejecución aprobado.

Artículo 2.3.5. Reparcelación.

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

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

Además se considerarán objeto de las reparcelaciones lo considerado en el punto 2 del artículo 42 de la LSOTEX.

En cuanto al régimen y los criterios para la reparcelación se estará a lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la LSOTEX.

CAPÍTULO 4

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

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

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

Los proyectos técnicos deberán ir visados por los colegios profesionales que tuvieran encomendada dicha misión, o en el caso de actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, aprobados por el órgano supervisor de la Entidad correspondiente.

Artículo 2.4.1. Proyectos de Parcelación.

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

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

En suelo no urbanizable no podrán realizarse parcelaciones que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población o que tengan menor superficie que las contempladas como unidades mínimas de cultivo por la legislación agraria vigente.

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

Los Proyectos de Parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.
- Plano de situación urbanística de los terrenos en el ámbito de las Normas Subsidiarias, con expresión de la clasificación y calificación urbanística de los mismos.
- Plano de la finca primitiva.
- Plano en el que se incluyan las edificaciones, usos, servidumbres, infraestructuras y vegetación existentes.
- Plano de parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos, superficie y características dimensionales de cada uno de los lotes resultantes de la parcelación.
- Copia compulsada del título de propiedad.

Artículo 2.4.2. Proyectos de Urbanización.

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

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

Artículo 2.4.3. Proyectos de Edificación.

Los Proyectos de Edificación tienen por objeto la definición detallada de las obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, conservación, reparación o acondicionamiento a

realizar para la construcción de nuevas edificaciones o para la modificación del estado actual de las existentes.

Los Proyectos de Edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y de la cumplimiento de las disposiciones legales y ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.
- Plano de situación urbanística de la finca objeto de la actuación.
- Plano del solar en su caso, definiendo linderos, superficie y características dimensionales.
- Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de los patios, voladizos y espacios libres.
- Plano de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

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

Artículo 2.4.4. Proyectos de Demolición.

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

Los Proyectos de Demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de superficies, volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.
- Plano de situación urbanístico de la finca interesada.
- Plano de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.
- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

Artículo 2.4.5. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

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



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

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

TÍTULO 3
RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.1.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

- a) A completar la urbanización de los terrenos para que adquiera la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.
- b) A la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento y en general a todos los recogidos en la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 3.1.2. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización y edificarlos en el plazo en el que se establezca por el Ayuntamiento de acuerdo a los términos previstos por el planeamiento.
- b) Los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezca de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - 1. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - 2. Ceder obligatoriamente y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
 - 3. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
 - 4. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
 - 5. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

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

- a) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso que no resulte incompatible con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de



las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

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

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

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 3.2.1. Derechos generales.

Los propietarios de suelo clasificado como Apto para Urbanizar tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Artículo 3.2.2. Deberes generales.

Son deberes de los propietarios del Suelo Apto para Urbanizar los siguientes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

CAPÍTULO 3

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.3.1. Derechos generales.

Son derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable:



- a) Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 6/1998.

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

Artículo 3.3.2. Deberes generales.

Son deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable:

- a) Mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento sus terrenos.
- b) Mantener la cubierta del suelo, la vegetación y el paisaje autóctono o tradicional de los terrenos y, en general, cumplir las normas de protección sobre medio ambiente.
- c) Velar por los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos existentes en el medio rústico y, en todo caso, cumplir con las normas de protección existentes al respecto.

TÍTULO 4

TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Artículo 4.1.1. Actos sometidos a licencia.

De acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica, los siguientes actos:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
4. Modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.
5. Obras de modificación de la disposición interior de los edificios.
6. Obras de carácter provisional según el artículo 136 de la L.S.



7. Obras de instalaciones de servicios públicos.
8. Obras de urbanización.
9. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
10. Movimientos de tierras y extracción de áridos.
11. La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.
12. Los usos de carácter provisional según el artículo 136 de la L.S.
13. El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones existentes.
14. La modificación de uso de edificaciones e instalaciones.
15. La demolición de construcciones, salvo los casos de ruina inminente.
16. Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
17. La tala de árboles enclavados en terrenos ordenados urbanísticamente.
18. La colocación de carteles publicitarios visible desde la vía pública.
19. Instalación de grúas torres en edificaciones.
20. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
21. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
22. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
23. La instalación de invernaderos.
24. La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
25. Los actos de construcción y edificación en instalaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

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

La tramitación se realizará de acuerdo con lo expresado en los artículos correspondientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

**Artículo 4.1.2. Competencia para otorgar licencias.**

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

Artículo 4.1.3. Procedimiento para la resolución de las licencias.

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

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

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

Artículo 4.1.4. Modalidades de tramitación de licencias.

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

— Licencias tipo L1, tramitación abreviada para obras menores:

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

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

— Licencias tipo L2, tramitación normal:

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

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

— Licencias tipo L3, tramitación especial:

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



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

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

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

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

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

Artículo 4.1.5. Publicidad e inspección.

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

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

1. En lugar visible de las obras y en tamaño de 100x70 cm, se colocará cartel que indique, tipo de obra a realizar, fecha de obtención de licencia, fecha de terminación de obra, presupuesto de ejecución material, e identificación del promotor, constructor y dirección facultativa.
2. Una vez concedida la licencia, y previo al comienzo de las obras, se solicitará del Servicio Técnico del Ayuntamiento, la comprobación del replanteo, donde quede reflejado el trazado y ajuste de la alineación exterior. En dicho acto se levantará el acta de Replanteo Previo, en la cual se reflejarán por parte del Ayuntamiento, Promotor, Constructor o Dirección Facultativa, cuantas circunstancias se crean convenientes.
3. En el momento de finalizar la fase de estructura se comunicará por escrito al Ayuntamiento, quien procederá a su comprobación y ajuste a la licencia concedida.
4. En el recinto de la construcción existirá un ejemplar del proyecto visado y sellado por el Ayuntamiento, y una copia de la licencia de obras. Así mismo existirá toda la documentación exigible en material de Seguridad y Salud.
5. Finalizadas las obras y con anterioridad a su ocupación, se solicitará la licencia de primera ocupación al Ayuntamiento, quien procederá a su comprobación y ajuste a la licencia concedida.



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

Artículo 4.1.6. Caducidad de las licencias.

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

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

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

Artículo 4.1.7. Exacciones.

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

CAPÍTULO 2

LICENCIAS EN SUELO URBANO

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

Requisitos:

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

Documentación:

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

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

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

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



— Calendario de ejecución de las obras.

Tramitación:

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

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

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

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

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

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

Requisitos:

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

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

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución redactado por técnico competente según lo establecido en la Ley 3/1999, de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- Justificación de la existencia de Dirección Facultativa por técnico competente, según lo establecido en la Ley 3/1999, de Ordenación de la Edificación, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- Cuando la solicitud sea para un edificio incluido en el catálogo, deberá complementarse con lo exigido en las normas de protección del patrimonio.
- Calendario de ejecución de las obras.

Tramitación:

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

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

Requisitos:

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

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

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

Tramitación:

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

Artículo 4.2.5. Licencia para edificaciones en unidades de ejecución.

Requisitos:

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

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

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

Tramitación:

Se procederá a tramitar mediante una licencia tipo L2.

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

**Artículo 4.2.6. Licencia de parcelaciones.**

Requisitos:

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

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

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

Tramitación:

Se procederá a tramitar mediante una licencia tipo L2.

Artículo 4.2.7. Licencia de derribo.

Requisitos:

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

No se puede derribar ningún edificio de los contenidos en los catálogos de protección del patrimonio, estando sometida cualquier intervención a lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura.

Documentación:

Será necesario la presentación de la siguiente documentación:

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

Tramitación:

Se procederá a tramitar la licencia de derribo mediante una solicitud de licencia tipo L2, y la licencia de obra nueva vinculada al derribo por el tipo que le corresponda quedando supeditada a la presentación del proyecto de ejecución.

**Artículo 4.2.8. Licencia en edificios fuera de ordenación.**

Requisitos:

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

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

Documentación:

La misma que para los expedientes de obra nueva.

Tramitación:

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

Artículo 4.2.9. Licencia de vaciados y movimientos de tierra.

Requisitos:

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

Documentación:

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

Tramitación:

Se procederá mediante una licencia tipo L2.

Artículo 4.2.10. Licencia de vallados.

Requisitos:

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

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

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



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

Será obligatoria la instalación de luces de señalización en cada extremo o ángulo de las vallas. El Ayuntamiento podrá exigir la utilización de vallas normalizadas.

Documentación:

Será necesario presentar:

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

Tramitación:

Se tramitará mediante una licencia tipo L1.

Artículo 4.2.11. Licencia de primera ocupación de un edificio.

Requisitos:

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

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

Documentación:

Será necesario presentar:

- Documento que acredite la terminación de las obras según el proyecto por el que obtuvo licencia y sus modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento, suscrito por la Dirección Facultativa de la obra y visado por los correspondientes Colegios Oficiales.

Tramitación:

Se tramitará mediante una licencia tipo L2.

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

Requisitos:

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



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

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

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

Documentación:

Será necesario presentar:

- Memoria explicativa de la actividad y procesos a desarrollar, con justificación de los niveles de impacto para la actividad industrial.
- La documentación específica de la actividad a desarrollar, incluidos los proyectos técnicos.
- Justificación técnica del cumplimiento de las normativas aplicables en cada caso para el uso previsto.
- En caso de que la obra requiera proyecto técnico será imprescindible la presentación del Certificado de Finalización suscrito por la Dirección Facultativa.

Tramitación:

Todas las licencias se tramitarán del tipo L3.

Vigencia:

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

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

CAPÍTULO 3

LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 4.3.1. Licencias en suelo apto para urbanizar.

Requisitos:

Previo a la obtención de licencias en Suelo Apto para Urbanizar, será necesaria la redacción y ejecución del planeamiento sectorial, hasta que el terreno alcance la condición de solar.



Se permitirán no obstante la edificación y urbanización simultáneas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Gestión. Podrán autorizarse obras de conservación de las edificaciones existentes.

Documentación:

Una vez sea posible la solicitud de licencias de obras, será necesario presentar, en cada caso, la misma documentación exigida para las obras de suelo urbano.

Tramitación:

La tramitación de las licencias será del tipo L2.

CAPÍTULO 4

LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.4.1. Licencias de actividades constructivas.

Requisitos:

Las licencias de obras se concederán exclusivamente para las construcciones cuyos usos y actividades sean las previstas en el artículo 2.3.3. de estas Normas Subsidiarias.

Documentación:

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

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

Tramitación:

Serán del tipo normal L1 y L2, cuando se refiera a los usos permitidos sujetos a licencia según los definidos en el artículo 2.3.3.

Serán del tipo L4, cuando se refiera a usos autorizables definidos en el artículo 2.3.3. y para construcciones agropecuarias que no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Artículo 4.4.2. Licencia de actividades extractivas y prospectivas.

Requisitos:

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



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

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

Documentación:

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

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

Tramitación:

Se procederá mediante una solicitud de licencia tipo L3.

Vigencia:

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

Artículo 4.4.3. Solicitud de licencias de otras actividades.

Requisitos:

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

Documentación:

Será preciso presentar:

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

Tramitación:

Se tramitarán por las de tipo simplificado L1.

**Artículo 4.4.4. Solicitud de permisos municipales.**

Requisitos:

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

Documentación:

Será necesario presentar:

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

Tramitación:

Se tramitarán por las de tipo simplificado L1.

TÍTULO 5**CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO****CAPÍTULO 1****DEFINICIONES**

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

Artículo 5.1.1. Alineaciones, tipos.

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

Las alineaciones definidas en planos tienen carácter obligatorio.

- A) Alineación exterior: Define el límite entre los espacios públicos y las parcelas o solares.
- B) Alineación de fachada: Define el límite a partir del cual se levanta la edificación. Sólo se permite rebasar esta alineación, con balcones o miradores regulados en estas normas subsidiarias.
- C) Alineación interior: Define el límite entre la propiedad susceptible de ser edificada y el espacio no edificable interior del solar. Surge de la aplicación del fondo máximo edificable.

**Artículo 5.1.2. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical entre la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado, medido en el punto medio de la fachada o según el Art. 5.3.5.

Artículo 5.1.3. Altura de plantas.

Se definen como la distancia entre las caras inferiores de los forjados que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, se medirá desde la cara inferior de la solera en contacto con el terreno.

Artículo 5.1.4. Alturas libre de plantas.

Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.

Artículo 5.1.5. Coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 5.1.6. Coeficiente de ocupación.

Es el cociente entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela o solar.

Artículo 5.1.7. Construcciones por encima de la altura de edificación.

Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.

Artículo 5.1.8. Edificios fuera de ordenación.

Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS que resultasen disconformes con las mismas.

Artículo 5.1.9. Fondo máximo edificable.

Es el límite de la profundidad de la edificación en una parcela medida desde su alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma.

Artículo 5.1.10. Frente de solar.

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

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



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

Artículo 5.1.11. Linderos.

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

Artículo 5.1.12. Ocupación de parcela.

Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.

Artículo 5.1.13. Parcela mínima.

Es la mínima parcela neta edificable considerada apta para edificar según las dimensiones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.

Artículo 5.1.14. Parcela edificable.

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

Artículo 5.1.15. Patios.

- Patios abiertos: Son los patios de la parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.
- Patio de manzana: Es el espacio libre de manzana delimitado por la alineación interior de la edificación.
- Patio de parcela: Es el espacio libre situado en la parcela neta edificable.

Artículo 5.1.16. Plantas.

- a) Planta Baja: Es aquella cuya cota inferior se encuentra a una distancia de más menos un metro respecto a la rasante oficial del terreno.
- b) Planta Semisótano: Es aquella cuya cota superior se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera no superior a un metro, en cualquier punto de su frente.
- c) Planta Sótano: Es aquella cuyo techo se encuentra al mismo nivel o por debajo de la rasante de la acera.

Artículo 5.1.17. Rasante.

Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 5.1.18. Rasante Oficial.

Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

**Artículo 5.1.19. Retranqueo.**

Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

Artículo 5.1.20. Superficie construida.

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

Artículo 5.1.21. Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela no ocupada por la construcción.

Artículo 5.1.22. Superficie ocupada.

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

Artículo 5.1.23. Voladizos.

Es el cuerpo de edificación permanente y habitable que sobresale del plano de fachada de la edificación rebasando la alineación oficial.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 5.2.1. Parcela mínima.

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

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

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
EMT	100 m ²	5 m	10 m
UD	100 m ²	6 m	15 m
UP	200 m ²	10 m	15 m
ID	200 m ²	10 m	15 m
IA	500 m ²	20 m	25 m
ES	-	-	-



EMT: EDIFICACIÓN MANZANA TRADICIONAL

ID: INDUSTRIAL ADOSADA

UD: UNIFAMILIAR ADOSADA

IA: INDUSTRIAL AISLADA

UP: UNIFAMILIAR PAREADA

ES: EDIFICACIÓN SINGULAR

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

Artículo 5.2.2. Indivisibilidad de las parcelas.

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

- A) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las mínimas, salvo que los lotes resultantes sean adquiridos, simultáneamente por los propietarios colindantes, al fin de agruparlos con su propiedad y formar un solar de dimensiones iguales o superiores a las mínimas.
- B) Las parcelas de dimensiones menores a dos veces las mínimas exigidas, salvo que el exceso sobre el mínimo se segregue a fin de agruparlo con el colindante según el apartado anterior.
- C) Las superficies libres de las parcelas edificadas en las que no se haya construido en función de la superficie máxima edificable.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 5.3.1. Tipologías edificatorias.

Edificación Manzana Tradicional EMT:

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación en fachadas coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes.

Edificación unifamiliar adosada UD:

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

Edificación unifamiliar pareada UP:

Son aquellas edificaciones de uso unifamiliar adosada a uno de sus linderos laterales, retran- queda del otro lindero lateral una distancia no inferior de 3 m, y adosada a la alineación oficial.

Edificación industrial adosada ID:

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



Edificación industrial aislada IA:

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

Edificación singular ES:

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

Artículo 5.3.2. Condiciones de ocupación e implantación.

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

En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 8 m² y luces rectas mínimas de 2 m.

Artículo 5.3.3. Retranqueos.

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas.

Artículo 5.3.4. Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada Área normativa. Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de edificación en tipología EMT, UD y UP será la siguiente:

- Una planta: 4 m.
- Dos plantas: 7 m.

Para la tipología de la Edificación Industrial Adosada y Aislada la altura máxima será:

- Una planta: 7 m.

En el caso de Edificación Singular el número de plantas será.

- Dos plantas: 8 m.

Artículo 5.3.5. Medición de las alturas.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada. Cuando entre los extremos de una fachada exista un desnivel superior a un metro y si esta tiene una longitud mayor de 15 m, deberá fraccionarse y escalonarse en tramos de 15 m.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá admitir propuestas en casos concretos, que aún no cumpliendo estrictamente lo antes especificado, resuelvan documentalmente la correcta implantación del edificio en el solar, en cuanto a su composición y su relación con las edificaciones colindantes. Salvo indicación contraria las alturas máximas permitidas se referirán siempre a lo establecido en el art. 5.1.2.

Artículo 5.3.6. Construcciones sobre la altura permitida.

Por encima de la altura y plano de coronación no se admitirá construcción alguna, excepto las cajas de escaleras y ascensores, chimeneas de ventilación o evacuación de humos, lucernarios o elementos complementarios. El espacio comprendido entre el último forjado y el plano de coronación, podrá incorporarse a la vivienda de la última planta, vinculándolo a ésta mediante escritura notarial, debidamente registrada.

Artículo 5.3.7. Alturas de plantas.

a) Altura mínima libre de plantas:

Se fija en 3,00 m para plantas bajas cuando el uso sea distinto al residencial.

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

b) Altura máxima libre de plantas:

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

Artículo 5.3.8. Voladizos.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente normativa y que son los siguientes:

- a) Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores.
- b) Miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen principalmente por elementos acristalados.
- c) Cuerpos volados cerrados: no se permiten.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,50 metros.
- Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a 0,60 m.
- Deberán situarse a una altura mínima de 3 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.



- Quedarán remetidos un mínimo de 20 cm de la arista exterior del bordillo de la acera.
- La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 m, no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.

Artículo 5.3.9. Toldos, marquesinas y cornisas.

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

Su colocación y diseño será sometido a consulta previa al Ayuntamiento quien establecerá las condiciones que deben cumplir para la preceptiva licencia municipal, en todo caso su altura mínima sobre rasante será 2,25 m y una profundidad inferior al ancho de la acera.

Estos elementos no dificultaran el tránsito de público.

Se permiten la utilización de cornisas y aleros con un vuelo máximo de 50 cm.

No se permiten marquesinas.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES DE USO

Artículo 5.4.1. Clasificación general.

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

- Residencial.
- Garaje y Aparcamiento.
- Industria y almacenamiento.
- Terciario:
 - Comercial.
 - Oficinas.
 - Hostelero.
- Dotacional:
 - Educativo.
 - Religioso.
 - Sanitario.
 - Deportivo.
 - Cultural, espectáculos y salas de reunión.
 - Servicios urbanos.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Agropecuario.
- Infraestructuras.

Artículo 5.4.2. Uso Residencial.

a. Definición.

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

b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

GRUPO 1. Vivienda colectiva: la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias en régimen de propiedad horizontal.

GRUPO 2. Vivienda unifamiliar: la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado en manzana común en régimen de pro indiviso.

c. Condiciones particulares de uso residencial.

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

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

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

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

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

- Real Decreto 2.177/1996, NBE-CPI-96, sobre Protección contra Incendios en los Edificios o normativas que las sustituyan.

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

- Ley 38/1999, de la Jefatura del Estado, sobre Ordenación de la Edificación o normativas que la sustituyan.
- Ley 3/2001, de la Junta de Extremadura, de la Calidad Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura o normativas que la sustituyan.

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

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

Artículo 5.4.3. Uso garaje y aparcamiento.

a. Definición.

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

**b. Clasificación.**

Se establecen los siguientes grupos:

GRUPO 1. Aparcamiento en superficie.

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

GRUPO 3. Talleres del automóvil.

c. Condiciones particulares de uso garaje.

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

- Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de nueva construcción y Anexos, extendiéndose su aplicación a cualquier tipo de garaje.
- Real Decreto 2177/1996, NBE-CPI-96, sobre Protección contra Incendios en los Edificios.
- Decreto 2413/1973, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, MI BT 027, instalaciones en locales de características especiales.
- Ley 8/1997, de la Junta de Extremadura, sobre Protección de la Accesibilidad en Extremadura y sus reglamentos.

Artículo 5.4.4. Uso Industrial y almacenamiento.**a. Definición.**

Se define como tal el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento, envasado, transporte y distribución, de primeras materias.

b. Clasificación.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de su intensidad, superficie y de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como el entorno en que se ubican:

A) En función de su grado de intensidad y de las molestias que originan:

Grupo 1: Actividades artesanales y pequeños almacenes compatibles con la vivienda en zonas de uso básico residencial.

Comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres y pequeñas industrias o almacenes que por la pequeña potencia instalada o los productos almacenados no desprenden gases, polvo, olores, ni producen ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Grupo 2: Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras.



Comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa, pintura del automóvil.

Grupo 3: Actividades incompatibles con otros usos no industriales.

Comprenden la mediana y gran industria en general, y los centros de almacenaje y distribución de cierta entidad o productos molestos o peligrosos, que deben estar situados en suelos de clasificación industrial, con exclusión de la que por su insalubridad no pueden ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

Grupo 4: Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades.

Comprenden aquellas industrias que por su nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

B) En función de su localización:

Situación A: En cualquier planta de piso de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

Situación B: En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

Situación C: En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto al industrial.

Situación D: En edificios como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

Situación E: En edificios exclusivos situados en zonas industriales.

Situación F: En edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

Para la calificación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que vayan promulgándose por la Administración Estatal, Autonómica o Local.

c. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

Los límites máximos de uso industrial en cada Grupo y para cada una de las posibles situaciones expresadas en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica total, son las consignadas en el cuadro siguiente:



	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4
SITUACIÓN A	<300 m ² 0,05 Kw/m ² 8 Kw			
SITUACIÓN B	<500 m ² 0,05 Kw/m ² 10 Kw	<500 m ² 0,05 Kw/m ² 12 Kw		
SITUACIÓN C	LIBRE 0,1 Kw/m ² 60 Kw	LIBRE 0,1 Kw/m ² 90 Kw		
SITUACIÓN D		LIBRE 0,1 Kw/m ² 350 Kw	LIBRE	
SITUACIÓN E			LIBRE	
SITUACIÓN F				LIBRE

Para la aplicación de los límites de densidad y de potencia mecánica, se tendrá en cuenta que:

- En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores, calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.

Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión de Gobierno, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad.

d. Condiciones particulares de uso industrial.

Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones de ubicación:

- El acceso deberá ser independiente del correspondiente a viviendas.
- El edificio deberá disponer, excepto en los casos de industrias del Grupo 1, de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta, así como un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.
- Los niveles máximos admisibles de emisión de ruidos por las actividades industriales en las distintas zonas del núcleo urbano y de transmisión a los locales adyacentes, en su caso, serán los recogidos en el Reglamento de Ruidos, de la Consejería de Sanidad y Dependencia de la Junta de Extremadura.



- En cuanto a la emisión de contaminantes, residuos sólidos y vertidos se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y autonómica, vigente en cada momento, relativo a cada materia.

Artículo 5.4.5. Uso terciario.

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios al público o a la compraventa o permuta de mercancías.

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1.º. Comercial.
- 2.º. Oficinas.
- 3.º. Hostelero.

Artículo 5.4.6. Uso Comercial.**a. Definición.**

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

b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, situado en planta baja, con una superficie de venta inferior a 50 m².

Grupo 2: Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos (supermercados, etc.) con un superficie de venta superior a 50 m².

Grupo 3: Comercio al por mayor de uno o varios grupos genéricos de artículos.

c. Condiciones particulares de uso comercial.

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

- La zona destinada a público tendrá al menos una superficie de 8 m².
- En caso de que en el edificio exista uso residencial, las viviendas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta o de las plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- Los locales comerciales situados en edificios de nueva planta, deberán ventilar a través de un patio interior de superficie mínima igual a la establecida para vivienda unifamiliar.
- El uso de sótanos ligados a la actividad comercial de la planta baja, se limita a almacén y aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

- Un inodoro y un lavabo con ventilación, que podrán estar en un único recinto.
- A partir de 200 m², los inodoros y lavabos se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separa del espacio propiamente comercial.

Artículo 5.4.7. Uso oficinas.

a. Definición.

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

b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.

Grupo 2: Servicios privados de consulta, asesoría y despachos sin servicio directo al público.

c. Condiciones particulares de uso oficinas.

Los locales del Grupo II atenderán a lo dispuesto para viviendas y los del Grupo I, además de la legislación vigente específica que para cada caso fuera de aplicación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La zona destinada a público tendrá al menos una superficie de 8 m².
- En caso de que en el edificio exista uso de viviendas estas deberán de disponer de acceso independiente.
- Los locales situados en edificios de nueva planta, deberán asegurar las condiciones de iluminación y ventilación.
- El uso de sótanos ligados a la actividad de la planta baja se limitará a almacén y aseos.

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios mínimos.

- Un inodoro y un lavabo con ventilación, que podrán estar en un único recinto.
- A partir de 200 m² dispondrán de al menos dos inodoros y dos lavabos, que estarán en, al menos, dos recintos diferenciados.

Artículo 5.4.8. Uso hostelero.

a. Definición.

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



b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos.

Grupo 2: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.

Grupo 3: Establecimientos para el alojamiento temporal, incluidas todas sus instalaciones complementarias.

c. Condiciones particulares de uso hostelero.

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

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

Artículo 5.4.9. Uso dotacional.

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a usos de servicio público

Según el tipo de equipamiento a que se refieran se clasifican en:

1.º. Educativo.

2.º. Religioso.

3.º. Sanitario.

4.º. Deportivo.

5.º. Servicios urbanos.

6.º. Cultural, espectáculos y salas de reunión.

Artículo 5.4.10. Uso educativo.

a. Definición.

Se define como tal el que corresponde a edificios y locales públicos o privados que se destinen principalmente a la enseñanza en cualquiera de sus grados o especialidades.

b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Guarderías infantiles.

Grupo 2: Centros de educación infantil, primaria, secundaria, FP; y educación especial.

Grupo 3: Centros para adultos.

c. Condiciones particulares de uso educativo.

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

**Artículo 5.4.11. Uso Religioso.**

a. Definición.

Se define como tal el correspondiente a edificios destinados al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.

b. Clasificación.

Se definen los siguientes grupos:

Grupo 1: Edificios o conjuntos dedicados exclusivamente al culto.

Grupo 2: Edificios o conjuntos dedicados al culto con residencia aneja.

c. Condiciones particulares del uso religioso.

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

Artículo 5.4.12. Uso Sanitario.

a. Definición.

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

b. Clasificación.

Se definen los siguientes grupos:

Grupo 1: Hospitales, clínicas y sanatorios con internamiento.

Grupo 2: Clínicas en régimen de consultas externas menores de 200 m².

Grupo 3: Centros veterinarios.

c. Condiciones particulares del uso sanitario.

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

Artículo 5.4.13. Uso Deportivo.

a. Definición.

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

b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Grupo 2: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.



c. Condiciones particulares del uso deportivo.

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

Artículo 5.4.14. Servicios Urbanos.

a. Definición.

Se define como tal los locales, edificios o instalaciones destinados a albergar servicios comunitarios, generalmente municipales, destinados a: mercado de abastos, servicios de la administración, bomberos, policía, cementerio y en general todas las actividades que prestan servicios a los ciudadanos.

b. Condiciones particulares del uso servicios urbanos.

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Artículo 5.4.15. Uso Cultural, Espectáculos y Salas de Reunión.

a. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

b. Condiciones particulares del uso cultural, espectáculos y salas de reunión.

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Artículo 5.4.16. Usos de espacios libres y zonas verdes.

a. Definición.

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

b. Clasificación.

Se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Zonas verdes.

Son aquellas en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre.

Grupo 2: Parques Suburbanos.

Corresponde a los espacios naturales forestados, exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.



Grupo 3: Áreas Ajardinadas.

Son aquellas destinadas al simple ornato de los espacios públicos o a la defensa y protección de vías públicas y redes de servicio.

Grupo 4: Áreas Peatonales.

Aquellas en que predominan las superficies pavimentadas sobre las destinadas a la vegetación.

Grupo 5: Áreas de Juego.

Corresponde a aquellas zonas independientes o incluidas dentro de otros espacios libres acondicionados para el recreo de niños.

c. Condiciones particulares del uso de espacios libres y zonas verdes.

En estas zonas no podrá erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales.

No obstante en el Grupo 1: Zonas Verdes, podrán realizarse construcciones que sin ocupar una superficie superior al 10% de la superficie total y sin exceder de una planta de altura se destinen para aseos, pequeños almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento e instalaciones de bares y kioscos.

En el Grupo 2: Parques Suburbanos, podrán realizarse construcciones de edificabilidad inferior a 0,05 m²/m² sobre la totalidad de superficie de la parcela, retranqueada una distancia mínima de 10 m y un número máximo de 2 plantas destinadas a uso social-recreativo y dotacional.

Artículo 5.4.17. Uso Agropecuario.

a. Definición.

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

b. Clasificación.

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

Artículo 5.4.18. Uso Infraestructuras.

a. Definición.

Corresponde a las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicación, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 5.5.1. Condiciones de habitabilidad.

Las edificaciones destinadas a uso residencial cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre.

**Artículo 5.5.2. Condiciones de accesibilidad.**

Todas las edificaciones de nueva planta, así como las reformas de edificios o establecimientos o cambios de usos de los mismos habrá de reunir las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 5.5.3. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones de nueva planta, así como las reformas de edificios o establecimientos o cambios de usos de los mismos habrá de reunir las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 5.5.4. Instalaciones y evacuación de gases.

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

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

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

CAPÍTULO 6**CONDICIONES ESTÁTICAS Y DE COMPOSICIÓN****Artículo 5.6.1. Fachadas.**

Los materiales y técnicas utilizados en fachada serán los tradicionales. A tal fin deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

- El color predominante será el blanco, cuando el zócalo sea del mismo material que la fachada podrá modificarse el color de éste por otros tradicionales de la población, como gris claro u ocre claro.
- Se prohíbe la colocación de azulejos, plaquetas de ladrillo visto, baldosas de terrazo, gres, elementos metálicos, paneles sintéticos y cualquier otro material asimilable a los anteriores en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.
- Los zócalos podrán ejecutarse con materiales de mampostería granítica o piedras naturales, en ningún caso pulidas, no obstante deberá presentarse previo a su colocación una muestra para su aceptación si procede por parte del Ayuntamiento.
- Se establecerá la continuidad de los parámetros verticales de las plantas superiores con la planta baja.



- Las medianeras vistas se tratarán con los mismos criterios de revestimiento que las fachadas, aún cuando se prevea que en un corto plazo de tiempo han de quedar cubiertas. Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianeras.

Artículo 5.6.2. Huecos en fachada.

- Se establece como norma general que, en los huecos de fachada predomine la componente vertical.
- Los dinteles de todos los huecos serán rectos, o curvos. En este caso deberán adaptarse a la tipología tradicional de la zona.
- Los recercados de jambas y dinteles se ejecutarán con las mismas condiciones y exclusiones establecidas para los zócalos.

Artículo 5.6.3. Carpinterías y cerrajería.

- La carpintería exterior de las fachadas deberá ser de madera barnizada, hierro pintado con los colores tradicionales de la población, o de aluminio lacado en blanco, marrón, verde, rojo oscuro o negro, según el RAL establecido por el Ayuntamiento a tales efectos.
- Las cerrajerías podrán ser de hierro en balcones, rejas u otros elementos de carpintería, diseñadas según los modelos tradicionales y pintadas en colores oscuros, pudiendo sobresalir de la línea de fachada 10 cm.
- Se excluyen los aceros corrugados, para la formación de cualquiera de los elementos anteriormente mencionados.
- Se excluyen las balaustradas prefabricadas de hormigón.

Artículo 5.6.4. Cubiertas.

- Las cubiertas inclinadas para su terminación utilizarán tejas curvas cerámicas, en color natural de la teja, pudiendo rematarse los paños de fachada mediante petos de fábrica o paños de baranda que a su vez pueden estar combinados con cerrajería, quedando excluidas las balaustradas prefabricadas de hormigón.
- Se excluye la utilización de otros materiales como planchas de fibrocemento, metálicas reflectantes, plásticas, poliméricas u otros materiales asimilables y de teja plana no cerámica, salvo en los edificios singulares y en el suelo calificado de uso industrial, que se permitirán otros materiales y colores siempre que no sean reflectantes.
- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización, antenas de TV y FM, etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública.

Artículo 5.6.5. Pavimentos.

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

Artículo 5.6.6. Edificios singulares.

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

Artículo 5.6.7. Anuncios.

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes condiciones:

- No podrán sobresalir más de 15 cm.
- Solo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 cm, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir estos. Su longitud no será superior al 30% del total de la fachada.
- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25x35 cm situadas en las jambas de los huecos. Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:
 - Su espesor máximo será de 0,10 m y su saliente máximo 0,50 m. Su altura no será superior a 0,90 m, no sobrepasando en cualquier caso la del local.
 - Deberá dejar una altura libre no inferior a 2,25 m sobre la rasante de la acera.
 - Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.

CAPÍTULO 7

CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES

Artículo 5.7.1. Compatibilidad de actividades.

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

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

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



TÍTULO 6
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 1
ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 6.1.1. Zonas del suelo urbano.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas, delimitadas gráficamente en el plano de Ordenación:

AN-1. Comprende el casco urbano consolidado.

AN-2. Áreas de borde y unidades de ejecución o espacios dentro del casco urbano que requieran un tratamiento específico.

CAPÍTULO 2
CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. AN-1

Artículo 6.2.1. Definición y delimitación.

Comprende la zona central del suelo urbano, y su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación.

Artículo 6.2.2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el art. 5.2.1.
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que, para cada tipología, se especifican en el art. 5.2.1. de las presentes Normas.

Artículo 6.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Edificación en Manzana Tradicional EMT y Edificación Singular ES.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:

Será de dos plantas, con las condiciones de altura definidas en el art. 5.3.4.

Artículo 6.2.4. Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: Admitido en todos sus grupos.
- Garaje y aparcamiento: Admitido Grupo 2 y 3.



- Industria y Almacenamiento: Se admite en Grupo 1 en plantas bajas de edificios de uso residencial.
- Terciario:
 - Comercial: Admitido Grupo 1 y 2 en edificios de uso exclusivo o en planta baja de edificios destinados a uso residencial.
 - Oficinas: Admitido Grupo 1 y 2.
 - Hostelero: Admitido Grupo 1, 2 y 3 en edificios de uso exclusivo, Grupo 1 en planta baja de edificios, Grupo 2 en planta baja o primera y Grupo 3 en cualquier planta.
- Dotacional: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento.
- Espacios libres y z. verdes: Admitido Grupo 1, 3, 4 y 5 .
- Infraestructuras: Admitido en todos sus grupos.

Artículo 6.2.5. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores son obligatorias y quedan definidas en los planos correspondientes.

Artículo 6.2.6. Retranqueos.

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

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO. AN-2

Artículo 6.3.1. Definición y delimitación.

Comprende las áreas de borde y unidades de ejecución o espacios dentro del casco urbano que requieran un tratamiento específico y su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación.

Artículo 6.3.2. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el art. 5.2.1.
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que, para cada tipología, se especifican en el art. 5.2.1. de las presentes Normas.

Artículo 6.3.3. Condiciones de aprovechamiento.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA:

Edificación en Manzana Tradicional EMT, Unifamiliar Adosada UD, Unifamiliar Pareada UP, Industrial Aislada IA, Industrial Adosada ID y Edificación Singular ES.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:**

La altura definida en el art. 5.3.4.

Artículo 6.3.4. Usos y tipología edificatoria.

Usos permitidos:

- Residencial: Admitido en todos sus grupos.
- Garaje y aparcamiento: Admitido Grupo 1, 2 y 3.
- Industria y Almacenamiento: Se admite en Grupo 1 en plantas bajas de edificios de uso residencial y el Grupo 2 en edificios de uso exclusivo.
- Terciario:
 - Comercial: Admitido Grupo 1 y 2 en edificios de uso exclusivo o en planta baja de edificios destinados a uso residencial.
 - Oficinas: Admitido Grupo 1 y 2.
 - Hostelero Admitido Grupo 1, 2 y 3 en edificios de uso exclusivo, Grupo 1 en planta baja de edificios, Grupo 2 en planta baja o primera y Grupo 3 en cualquier planta.
- Dotacional: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento.
- Espacios libres y z. verdes: Admitido Grupo 1, 3, 4 y 5.
- Infraestructuras: Admitido en todos sus grupos.

Artículo 6.3.5. Alineaciones y rasantes.

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

Artículo 6.3.6. Retranqueos.

No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas, excepto las promociones conjuntas donde se permitirá en las tipologías de Unifamiliar Adosada y Unifamiliar Pareada un retranqueo respecto a la alineación oficial previa tramitación del Estudio de detalle.

TÍTULO 7**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR****CAPÍTULO 1****CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-1****Artículo 7.1.1. Superficie de los terrenos.**



- Superficie estimada: 85.125 m².

Artículo 7.1.2. Condiciones de uso y aprovechamiento.

- Uso Característico: Industrial.
- Tipologías admisibles: IA / ID / ES.
- Condiciones de la edificación: Según las determinadas en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 7.1.3. Reservas dotacionales.

- Sistemas de Espacios libres de Dominio y Uso público para Jardines: 10% de la Superficie a Ordenar.
- Servicios de Interés Público y Social:
 - Parque deportivo: 2% S. a Ordenar.
 - Equipamiento Comercial: 1% S. a Ordenar.
 - Social: 1% S. a Ordenar.TOTAL: 4% S. a Ordenar.
- Aparcamiento: 1 plaza/ 100 m².

Artículo 7.1.4. Condiciones de la urbanización.

- Viales:
 - Rodados: Ancho mínimo 10 m.

Artículo 7.1.5. Condiciones de los propietarios.

En caso de enajenación por el Ayuntamiento serán:

- Cesión aprovechamiento: 10% del aprovechamiento medio del área urbanizada.
- Cesión de los viales y reservas dotacionales especificados.

TÍTULO 8**CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1****DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 8.1.1. Ámbito de aplicación.**

Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como "No Urbanizable". Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la



línea de Delimitación de Suelo Urbano, quedando por tanto excluidos del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 8.1.2. Zonificación.

En el Suelo No Urbanizable se hace una diferenciación de zonas según valores específicos que conduce a la siguiente calificación:

A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección SNU-EP:

Comprende los terrenos que por su interés ecológico, paisajístico, agrícola o proximidad a cauces y vías públicas es necesario arbitrar unas medidas protectoras que eviten su degradación o mal uso.

Se distinguen las siguientes:

a. Zonas de especial protección del Ecosistema de la Dehesa SNU-EP-1.

Están incluidas en este apartado las fincas de explotación ganadera y aquéllas que son cultivadas manteniendo la arboleda autóctona; generalmente son zonas de orografía uniforme y suave.

b. Zona de especial protección de Carreteras SNU-EP-2.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura y Reglamento (R.D. 1.812/1994), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

c. Zona de Especial protección de Cañadas SNU-EP-3.

Estas Normas prohíben en Suelo No Urbanizable, cualquier edificación o instalación a menos de 10 m del borde exterior de las vías pecuarias y caminos rurales.

d. Zona de Especial protección de ríos, riveras y zonas húmedas SNU-EP-4.

En los márgenes del río Palomillas, río San Juan, y en los arroyos señalados se incluye la totalidad del dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de policía de diferentes dimensiones según el carácter del cauce.

e. Zona de Especial protección del Embalse de Alange SNU-EP-5.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, al tratarse de aquella parte del embalse perteneciente al término municipal de Palomas.

f. Zona de Especial protección Arqueológica SNU-EP-6.

Aquellas zonas del término municipal donde se han producido hallazgos arqueológicos de interés y aquellos otros lugares declarados de interés cultural.

B. Suelo No Urbanizable Común SNU.

Están incluidas las zonas de cultivo de secano, eriales y pastos existentes en el término.

**Artículo 8.1.3. Concepto de "Núcleo de Población".**

Se entiende por "Núcleo de Población" todo asentamiento de población, edificación o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos o infraestructuras comunes o de dependencia entre ellas.

Artículo 8.1.4. Requisitos del Núcleo de Población.

Para que una agrupación de edificaciones constituya un núcleo de población deberán cumplirse al menos dos de los siguientes requisitos:

1. Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 metros de radio.
2. Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 metros.
3. Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.
4. Que la densidad edificatoria sea de dos viviendas por hectárea o tres viviendas cada dos hectáreas.

Artículo 8.1.5. Cerramientos de parcela.

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

Artículo 8.1.6. Publicidad.

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

Artículo 8.1.7. Normas de protección.**A. PROTECCIÓN DE LA RED ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Las líneas eléctricas de alta tensión están protegidas por las servidumbres establecidas en la Ley de 18 de marzo de 1966, su Reglamento de 28 de noviembre de 1968, y el Decreto de 20 de septiembre de 1973, los cuales prohíben la construcción de edificios a menor distancia de la definida por la fórmula $3,3 + U/100$, siendo U la tensión de la línea en kV,



con un mínimo de 5 metros (si bien los puntos no accesibles a las personas pueden acercarse hasta $3,3 + U/150$, con un mínimo de 4 metros; los árboles pueden acercarse hasta $1,5 + U/100$, con un mínimo de 2 metros).

B. DEPURACIÓN DE VERTIDOS.

Toda nueva instalación industrial, comercial, ganadera o residencial, que por su carácter aislado justifique la imposibilidad de acometer a una red municipal de evacuación, deberá garantizar en el proyecto técnico que acompañe a la solicitud, la correcta depuración de sus aguas residuales conforme a la legislación sectorial de aplicación en materia de vertidos y de forma que, en todo caso, la DB05 del efluente sea inferior a 80 mg/litro.

C. PROTECCIÓN DE LA RED DE FERROCARRILES.

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

D. PROTECCIÓN DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL.

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

E. PROTECCIÓN DE MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

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

CAPÍTULO 2

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA DE LA DEHESA SNU-EP-1

Artículo 8.2.1. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección del Ecosistema de la Dehesa en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.2.2. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola y ganadera.



2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
3. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
4. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.
5. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Artículo 8.2.3. Condiciones de edificación.

1. Edificios de carácter residencial: Superficie mínima de parcela será de 25.000 m², edificabilidad 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela, la edificación se retranqueará una distancia mínima de 10 m, y el número máximo de plantas será de dos (7 m) y una vivienda por parcela.
2. Edificios agrícolas y ganaderos: Superficie mínima de parcela será de 40.000 m², para fincas de secano y 15.000 m² para fincas de regadío, edificabilidad 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela, la edificación se retranqueará una distancia mínima de 10 m, y el número máximo de plantas será de una (5 m).
3. Instalaciones de carácter o utilización pública no incluidas en la condición de uso anterior, sean de titularidad pública o privada: Superficie mínima de parcela será de 15.000 m², edificabilidad 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela, la edificación se retranqueará una distancia mínima de 10 m, y el número máximo de plantas será de dos (7 m).

Tipo de Edificación	Unifamiliar	Agrícola	U. pública
Parcela mínima	25.000 m ²	40.000 m ² 15.000 m ²	15.000 m ²
Edificabilidad	0,02 m ² /m ²	0,02 m ² /m ²	0,02 m ² /m ²
Retranqueos	10 m	10 m	10 m
Altura máxima	7 m	5 m	7 m
N.º máx de plantas	2	1	2

CAPÍTULO 3**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CARRETERAS SNU-EP-2.****Artículo 8.3.1. Delimitación.**

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección de Carreteras en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.3.2. Normativa aplicable.

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

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

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO:

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

Los usos permitidos son la realización de obras e instalaciones previa autorización del organismo titular de la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

ZONA DE SERVIDUMBRE:

Se denominan así, las dos franjas a ambos lados de la carretera, con un ancho de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, mediados desde la arista exterior de la explanación. No se podrá realizar obras ni se permitirán más uso que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, organismo titular de la carretera.

ZONA DE AFECCIÓN:

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

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo titular de la Carretera.

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN:

Se establece asimismo la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente



a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Artículo 8.3.3. Condiciones de uso.

- Actividades no constructivas. Se permiten actividades que no impliquen movimiento de tierras. Se prohíben expresamente las actividades extractivas.
- Actividades constructivas. Se permiten las construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Son autorizables otros usos y actividades compatibles con la infraestructura.

CAPÍTULO 4

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAÑADAS SNU-EP-3

Artículo 8.4.1. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección Cañadas en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.4.2. Normativa aplicable.

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

De acuerdo con esta legislación se establecen los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas. Son aquellas cuya anchura no exceda de los 75 m.
- Cordeles. Son aquellos cuya anchura no supera los 37,5 m.
- Veredas. Son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 m.

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

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

Artículo 8.4.3. Condiciones de uso.

- Actividades no constructivas. Nos remitimos a lo regulado mediante el Decreto 143/1996 de 1 de octubre de la Consejería de Agricultura y Comercio; Reglamento sobre Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



— Actividades constructivas. No se permiten; excepto la ejecución de infraestructuras.

CAPÍTULO 5

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RÍOS, RIVERAS Y ZONAS HÚMEDAS SNU-EP-4

Artículo 8.5.1. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección de ríos, riveras y zonas húmedas en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.5.2. Normativa aplicable.

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

ZONAS DE SERVIDUMBRE:

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

ZONAS DE POLICÍA:

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

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

Artículo 8.5.3. Condiciones de uso.

— Actividades no constructivas. En la zona protegida se permiten actividades que no impliquen movimiento de tierras y las actividades de ocio ligados al medio rural.



— Actividades constructivas. Son autorizable:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades de ocio o deportivas relacionadas con el medio fluvial.
- Construcciones para dotaciones, equipamientos o servicios vinculados al medio fluvial.
- Construcciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructurales.

CAPÍTULO 6

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL EMBALSE DE ALANGE SNU-EP-5

Artículo 8.6.1. Delimitación.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Embalse de Alange en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.6.2. Normativa aplicable.

Esta zona se registrará por el Plan Director Territorial de Coordinación del Embalse de Alange.

CAPÍTULO 7

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA SNU-EP-6

Artículo 8.7.1. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Protección Arqueológica en los Planos de Ordenación.

Artículo 8.7.2. Condiciones de uso.

- Actividades no constructivas. Se autorizarán aquellas que no generen movimientos de tierras.
- Actividades constructivas. Cualquier actuación edificatoria requerirá la autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

CAPÍTULO 8

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNU

Artículo 8.8.1. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como Suelo No Urbanizable Común en los Planos de Ordenación.

**Artículo 8.8.2. Condiciones de uso.**

1. El uso característico será el agrícola y ganadero.
2. Serán usos compatibles con el anterior las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
3. Edificaciones e instalaciones de interés público e interés social.
4. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Artículo 8.8.3. Condiciones de edificación.

1. Edificios de carácter residencial: Superficie mínima de parcela será de 25.000 m², edificabilidad 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela, la edificación se retranqueará una distancia mínima de 10 m, y el número máximo de plantas será de dos (7 m) y una vivienda por parcela.
2. Las edificaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.
3. Edificios agrícolas y ganaderos: Superficie mínima de parcela será de 40.000 m², edificabilidad 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela, la edificación se retranqueará una distancia mínima de 10 m, y el número máximo de plantas será de una (5 m).
4. Instalaciones de carácter o utilización pública no incluidas en la condición de uso anterior, sean de titularidad pública o privada: Superficie mínima de parcela será de 15.000 m², edificabilidad 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela, la edificación se retranqueará una distancia mínima de 10 m, y el número máximo de plantas será de dos (7 m).

Tipo de Edificación	Unifamiliar	Agrícola	U. pública
Parcela mínima	25.000 m ²	40.000 m ²	15.000 m ²
Edificabilidad	0,02 m ² /m ²	0,02 m ² /m ²	0,02 m ² /m ²
Retranqueos	10 m	10 m	10 m
Altura máxima	7 m	5 m	7 m
N.º máx de plantas	2	1	2



TÍTULO 9

ANEXO 1

CONDICIONES DE DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE	Uso	S (m2)	Viales	Lucrativo	E. libres	Dotaciones	Cesión lucrativo	Sistema de Actuación
UE-1	Residencial	2.943	648	2.295	0	0	10%	Compensación
UE-2	Residencial	10.805	2.216	6.677	1.912	0	10%	Compensación
UE-3	Dotacional	8.206	3.066	5.140	0	5.140	-	Expropiación
UE-4	Residencial	25.729	5.328	17.499	2.902	0	10%	Compensación
UE-5	Residencial	7.981	1.904	6.077	0	0	10%	Compensación
Total		55.664	13.162	37.688	4.814	5.140		

TÍTULO 10

ANEXO 2

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

AREAS NORMATIVAS	USOS	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS					
		EMT	ES	UD	UP	IA	ID
AN-1	Art. 6.2.4.	EMT	ES				
AN-2	Art. 6.3.4.	EMT	ES	UD	UP	IA	ID

PARCELA MÍNIMA	PARCELA HISTÓRICA (Art. 5.2.1.)
-----------------------	---------------------------------

PARCELA MÍNIMA Parcela de nueva creación	EMT	UD	UP	ID	IA	ES
Superficie	100 m ²	100 m ²	200 m ²	200 m ²	500 m ²	-
Fachada	5 m	6 m	10 m	10 m	20 m	-
Fondo	10 m	15 m	15 m	15 m	25 m	-

OCUPACIÓN	No se establece (Art. 5.3.2.)
------------------	-------------------------------

RETRANQUEOS	EMT	UD	UP	ID	IA	ES
Alineación oficial	No	No	No	No	5 m	-
Linderos Laterales	No	No	No	No	3 m	-

Art. 6.3.6.- En el AN-2 la UP y UD se permiten retranqueo de promociones conjuntas previo estudio de detalle.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	EMT	UD	UP	ID	IA	ES
Una planta	4 m	4 m	4 m	7 m	7 m	-
Dos plantas	7 m	7 m	7 m	-	-	8 m