

# NORMAS URBANÍSTICAS

**TÍTULO PRIMERO: Ámbito. Vigencia y contenido**

**TÍTULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del Plan General**

**TÍTULO TERCERO: Régimen urbanístico de la propiedad del suelo**

**TÍTULO CUARTO: Información urbanística, intervención municipal en la edificación y uso del suelo**

**TÍTULO QUINTO: Normas generales de uso**

**TÍTULO SEXTO: Normas generales de la edificación**

**TÍTULO SÉPTIMO: Normas de urbanización**

**TÍTULO OCTAVO. Régimen de los sistemas**

**TÍTULO NOVENO: Normas de protección del Patrimonio de Mérida**

**TÍTULO DÉCIMO: Régimen del suelo urbano**

**TÍTULO UNDÉCIMO: Condiciones particulares de las zonas del suelo urbano**

**TÍTULO DUODÉCIMO: Régimen del suelo urbanizable**

**TÍTULO DÉCIMOTERCERO: Régimen del suelo no urbanizable**

**DISPOSICIÓN FINAL**

PLAN GENERAL  MUNICIPAL DE ORDENACION-REVISION

# MÉRIDA

# MÉRIDA

PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO-ARQUEOLOGICO

**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA**

**Redacción y producción: Urbanismo y Arquitectura López-Bermúdez, S.L.**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS**

---

## NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS.

### INDICE:

TITULO PRIMERO: Ámbito, vigencia y contenido	4	TITULO SEXTO: Normas generales de edificación	40
TITULO SEGUNDO: Desarrollo y ejecución del Plan General	6	Capítulo primero: Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación	40
Capítulo primero: Disposiciones generales	6	Capítulo segundo: Condiciones de la parcela	40
Capítulo segundo: Instrumentos de ordenación	6	Capítulo tercero: Condiciones de situación y forma de los edificios	41
Capítulo tercero: Instrumentos de gestión	8	Capítulo cuarto: Condiciones de calidad e higiene de los edificios	46
Capítulo cuarto: Instrumentos de ejecución	9	Capítulo quinto: Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios	47
		Capítulo sexto: Condiciones de seguridad en los edificios	49
TITULO TERCERO: Régimen urbanístico de la propiedad del suelo	13	Capítulo séptimo: Condiciones ambientales	50
Capítulo primero: Disposiciones generales	13	Capítulo octavo: Condiciones de estética	51
Capítulo segundo: Régimen del suelo no urbanizable y urbanizable no programado	13		
Capítulo tercero: Régimen del suelo urbano y urbanizable	13	TITULO SÉPTIMO: Normas de urbanización	54
Capítulo cuarto: Áreas de reparto y aprovechamiento tipo	16	Capítulo primero: Disposiciones generales	54
Capítulo quinto: Supuestos indemnizatorios	16	Capítulo segundo: Normas para la urbanización	54
		Capítulo tercero: Normas para la urbanización del área central de la ciudad de Mérida	57
TITULO CUARTO: Información urbanística, intervención municipal en la edificación y uso del suelo	18		
Capítulo primero: Información urbanística	18	TITULO OCTAVO: Régimen de los sistemas	58
Capítulo segundo: Licencias urbanísticas	18	Capítulo primero: Disposiciones generales	58
Capítulo tercero: El deber de conservación	22	Capítulo segundo: Servicios	58
		Capítulo tercero: Sistemas locales y sistemas generales	58
TITULO QUINTO: Normas generales de usos	24		
Capítulo primero: Aplicación, clases y tipos de usos	24	TITULO NOVENO: Normas de protección del Patrimonio de Mérida.	60
Capítulo segundo: Condiciones comunes a todos los usos	25	Capítulo primero: Disposiciones generales	60
Capítulo tercero: Uso residencial	25	Capítulo segundo: La aplicación de los instrumentos para la protección del patrimonio	60
Capítulo cuarto: Uso industrial	26	Capítulo tercero: La legislación del patrimonio histórico y las determinaciones del Plan General	61
Capítulo quinto: Uso centros y servicios terciarios	28	Capítulo cuarto: Normas de protección del patrimonio histórico urbano	61
Capítulo sexto: Uso dotacional.	34	Capítulo quinto: Normas de protección del patrimonio arqueológico	61
Capítulo séptimo: Uso espacios libres	35	Capítulo sexto: Normas de protección del patrimonio arquitectónico	67
Capítulo octavo: Uso transporte, Servicios e Infraestructuras básicas	36	Capítulo séptimo: Normas de protección del paisaje urbano	69
Capítulo noveno: Uso agropecuario	39		

TITULO DÉCIMO: Régimen del suelo urbano	72	TITULO DUODÉCIMO: Régimen del suelo urbanizable	103
Capítulo primero: Determinaciones Generales	72	Capítulo primero: El suelo urbanizable programado	103
Capítulo segundo: Gestión del suelo urbano	73	Capítulo segundo: El suelo urbanizable no programado	108
Capítulo tercero: Condiciones particulares de los planes especiales y unidades de ejecución	74	Capítulo tercero: Condiciones particulares de los sectores y áreas	118
		Capítulo cuarto: Calificación de suelo para viviendas de protección oficial por el planeamiento de desarrollo	109
TITULO UNDÉCIMO: Condiciones particulares de las zonas del suelo urbano	76		
Capítulo primero: Disposiciones preliminares	76	TITULO DECIMOTERCERO: Régimen del suelo no urbanizable	110
Capítulo segundo: Condiciones comunes a todas las zonas internas al área central	77	Capítulo primero: Ámbito y régimen jurídico	110
Capítulo tercero: Condiciones particulares de la zona centro tradicional	80	Capítulo segundo: Regulación de los usos y la edificación	110
Capítulo cuarto: Condiciones particulares de la zona centro ensanche	82	Capítulo tercero: Normas según zonas	113
Capítulo quinto: Condiciones particulares de la zona centro ensanche en transformación	84		
Capítulo sexto: Condiciones particulares de la zona centro implantaciones unitarias	86	DISPOSICION FINAL	117
Capítulo séptimo: Condiciones particulares de la zona de edificación en manzana intensiva	87	Disposición Transitoria Primera	117
Capítulo octavo: Condiciones particulares de la zona de edificación en manzana unitaria	88	Disposición Transitoria Segunda	117
Capítulo noveno: Condiciones particulares de la zona de edificación suburbana	89		
Capítulo décimo: Condiciones particulares de la zona de edificación abierta intensiva	90		
Capítulo undécimo: Condiciones particulares de la zona de edificación abierta extensiva	91		
Capítulo duodécimo: Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar adosada	92		
Capítulo decimotercero: Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar en Ciudad Jardín	93		
Capítulo decimocuarto: Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar agrupada	94		
Capítulo decimoquinto: Condiciones particulares de la zona unifamiliar aislada	95		
Capítulo decimosexto: Condiciones particulares de la zona de vivienda unifamiliar en condominio	96		
Capítulo decimoséptimo: Condiciones particulares de la zona industrial	97		
Capítulo decimoctavo: Condiciones particulares de la zona industrial El Prado	98		
Capítulo decimonoveno: Condiciones particulares de la zona industrial Cepansa	99		
Capítulo vigésimo: Condiciones particulares de la zona centros terciarios	100		
Capítulo vigésimo primero: Condiciones particulares de la zona de servicios administrativos	101		
Capítulo vigésimo segundo: Condiciones particulares de la zona de dotaciones	101		
Capítulo vigésimo tercero: Condiciones particulares de la zona de servicios urbanos - infraestructuras	101		
Capítulo vigésimo cuarto: Condiciones particulares de la zona de espacios libres	102		

## TÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDOS.

### Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General Municipal de Ordenación de Mérida es la revisión con adaptación preceptiva a la reforma del ordenamiento jurídico urbanístico operada por la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (en adelante LR), por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por la Ley 13/1.997, de 23 de diciembre Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y por la Ley 6/1.998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Extremadura, en virtud de resolución de 14 de agosto de 1987, publicada en el BOP de fecha 29 de agosto de 1987.

2. El Plan General de Mérida es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan regula el ejercicio de las facultades urbanísticas que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria, así como los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. En el ámbito definido como Propuesta de Delimitación de áreas urbanas como Conjunto Histórico en el Plano de Protección del Patrimonio en Suelo Urbano tienen carácter de Plan Especial de Protección, tanto a los efectos del art 40 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, como a los efectos de su naturaleza normativa, las determinaciones que se indican a continuación:

- a. El establecimiento de la altura máxima edificable.
- b. Las propuestas de Declaración de Bienes de Interés Cultural y de sus respectivos entornos.
- c. Las determinaciones establecidas para los Planes Especiales de Investigación Arqueológica y Mejora Urbana PEIAMU y Planes Especiales de Investigación Arqueológica y Reforma Interior PEIARI, así como en las Unidades de Ejecución y Actuaciones Asistemáticas.

4. Tienen igualmente carácter de determinaciones de Plan Especial de Protección extendidas a la totalidad del término municipal, a los sólo efectos de su naturaleza normativa, las siguientes:

- a. El Título Noveno de las Normas Urbanísticas: Normas de Protección del Patrimonio.
- b. El contenido de ordenación del Catálogo de Elementos Protegidos.
- c. Las propuestas de Declaración de Bienes de Interés Cultural y de sus respectivos entornos.
- d. La delimitación de las Zonas de Actuación Arqueológica.

5. La documentación específica que, estando integrada en la documentación del Plan General, forma parte del contenido del Plan Especial es la que se relaciona a continuación:

Planos de Protección del Patrimonio en Suelo Urbano; Planos de Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas en el ámbito de Delimitación del Conjunto Histórico propuesto; Plano de Estructura del Territorio, contenido específico de Protección del Patrimonio en Medio Rural; Fichas de Determinaciones de Planeamiento de PEIAMU y PEIARI; Fichas de Planeamiento de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales del Centro UE-CEN y PERI-CEN; Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Catálogo de Patrimonio Arqueológico; Normas de Protección del Patrimonio de Mérida ( Título Noveno de las Normas Urbanísticas); Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano internas al Área Central ( Capítulos 2 a 6 del Título Undécimo de las Normas Urbanísticas).

### Artículo 1.2. Vigencia y Revisión del Plan General.

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

2. Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

3. También se deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General, aún antes del transcurso de ocho (8) años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Cuando un plan de ordenación territorial o urbanística de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Mérida, así lo disponga o lo haga necesario.
- b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.
- d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

### Artículo 1.3. Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones del Plan General:

- a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- b. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.
- c. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
- d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
- e. La modificación de las determinaciones señaladas en los números 3 y 4 del artículo 1.1, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación de Plan Especial.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.

### Artículo 1.4. Revisión del Programa de Actuación.

El Programa de actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión. Deberá revisarse el Programa con carácter previo al desarrollo de los sectores de planeamiento parcial incluidos en el segundo

cuatrienio, estableciéndose en dicha revisión la oportunidad de programar los sectores directamente vinculados a la reforma ferroviaria.

#### **Artículo 1.5. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.**

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria de Propuesta del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Mérida. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

c. El Plano de Estructura del Territorio Municipal, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general y orgánica del territorio. Este contenido sirve de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones del Plan General que pueden implicar la revisión del mismo. Este plano contiene asimismo la clasificación del suelo del término municipal y la totalidad de las determinaciones gráficas sobre el suelo no urbanizable, constituyendo en relación con este último contenido específico el único plano de ordenación para esta clase de suelo. Así mismo, este plano contiene la indicación de los elementos catalogados y de la zonificación y protección arqueológica del suelo no urbanizable.

d. El Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, contiene la zonificación del suelo y el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propio de cada zona, las alineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones. Es un Plano de Ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. El Plano de Régimen de Suelo y Gestión, contiene la clasificación del suelo, los ámbitos de planeamiento de desarrollo complementario, y la delimitación de los ámbitos de gestión sistemática y de las actuaciones asistemáticas. Sus delimitaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

f. El Plano de Protección del patrimonio en medio urbano, contiene la catalogación pormenorizada de los distintos edificios y elementos urbanos protegidos, con indicación de su nivel de protección y número de referencia respecto al Catálogo de Elementos Protegidos, y la sectorización de la ciudad en distintos niveles de Protección Arqueológica efectos de la aplicación de las normas de cautela y protección arqueológica. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

g. El Plano de Propuesta de Urbanización del Conjunto Histórico, contiene una imagen no vinculante del estado final deseable del espacio urbano.

h. El Programa de Actuación del Plan General, determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en el suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Mérida como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en su respectivas actuaciones urbanísticas.

j. El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de los costos.

k. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

#### **Artículo 1.6. Interpretación del Plan General.**

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Mérida, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

3. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Los posibles errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que, en su caso, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

## TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.-

#### Artículo 2.1. Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Mérida, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

#### Artículo 2.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Mérida, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

#### Artículo 2.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.
- d. Instrumentos de política de suelo y de vivienda.

### CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

#### Artículo 2.4. Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  - a. Programas de Actuación Urbanística, para el Suelo Urbanizable No Programado.
  - b. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable Programado y, en desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística, para el suelo Urbanizable No Programado.
  - c. Planes Especiales, que podrán ser:
    - \* En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
    - \* En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
    - \* Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.
  - d. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano y de Planes Parciales para el Urbanizable.
  - e. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

f. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

#### Artículo 2.5. Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.
2. Cada Programa de Actuación Urbanística comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.
3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 82 de la Ley del Suelo y 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:
  - a. Cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.
  - b. La documentación adicional que se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.
4. Cuando la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General, coincidentes o no con las revisiones cuatrienales del Programa de Actuación, no será necesaria la formulación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.

#### Artículo 2.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas; en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores contendrán los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

#### Artículo 2.7. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 84.2 de la Ley del Suelo. La tramitación de estos Planes se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley del Suelo.
2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d. De Investigación Arqueológica, cuando tengan por finalidad la intervención morfológica sobre áreas sometidas a investigación previa para determinar la existencia de restos arqueológicos singulares, su estado de conservación, valoración y capacidad para su integración urbana.

e. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84.4 de la Ley del Suelo, y el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- \* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- \* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
- \* Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- \* Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- \* Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- \* Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- \* Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
- \* Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- \* Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- \* Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

#### **Artículo 2.8. Estudio de Detalle.**

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada o cuya delimitación se proponga. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley del Suelo.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

#### **Artículo 2.9. Normas Especiales de Protección.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

#### **Artículo 2.10. Ordenanzas Especiales.**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter gen-

eral y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

#### **Artículo 2.11. Catálogos Complementarios del Planeamiento.**

1. Cuando los instrumentos de planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

### **CAPÍTULO TERCERO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

#### **Artículo 2.12. Definición y Clases.**

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

- a. De gestión sistemática.
- b. De gestión asistemática.

#### **Artículo 2.13. Instrumentos de gestión sistemática.**

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 148 y siguientes de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 2.14. Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.**

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

#### **Artículo 2.15. Delimitación de Unidades de Ejecución.**

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 146 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 144 de la Ley del Suelo. En suelo urbano dichas unidades de ejecución podrán ser

discontinuas conforme al artículo 144.2 de la Ley del Suelo.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por el artículo 146 de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 2.16. Elección del Sistema de actuación.**

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 y siguientes de la Ley del Suelo: compensación, cooperación o expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 2.17. Sistema de compensación.**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
3. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### **Artículo 2.18. Sistema de cooperación.**

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, sus reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 2.19. Sistema de expropiación.**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

#### **Artículo 2.20. Instrumentos de Gestión Asistemática.**

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

- a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.
- b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
- c. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

- a. Las transferencias de aprovechamientos urbanístico reguladas en el Capítulo III del Título IV de la Ley del Suelo.
- b. La normalización de fincas.

#### **Artículo 2.21. Expropiación forzosa.**

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

- a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

#### **Artículo 2.22. Ocupación directa.**

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 151.2. de la Ley del Suelo.

#### **Artículo 2.23. Contribuciones especiales.**

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la

actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Artículo 2.24. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.**

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos reguladas en el Capítulo III del Título IV de la Ley del Suelo, consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

#### **Artículo 2.25. Normalización de fincas.**

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento

### **CAPITULO CUARTO: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

#### **Artículo 2.26. Clases de Proyectos.**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

#### **Artículo 2.27. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o 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.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración

durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

#### **Artículo 2.28. Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

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

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Trazado.
- c. Pavimentación del viario.
- d. Red de riego e hidrantes.
- e. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f. Red de distribución de agua.
- g. Red de distribución de energía eléctrica.
- h. Red de distribución de gas.
- i. Canalizaciones de telecomunicación.
- j. Galerías de servicios.
- k. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- l. Alumbrado público.
- m. Aparcamiento subterráneo.
- n. Señalizaciones y marcas.

3. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

4. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

#### **Artículo 2.29. Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas

constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del D 153/97 sobre la promoción de la accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 2.30. Aprobación de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 de la Ley del Suelo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización de iniciativa privada o de la concesión de la licencia de obras ordinarias, deberá el promotor constituir una garantía del veinticinco por ciento (25%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. El plazo de recepción definitiva será como mínimo un año después de que se produzca la recepción provisional de las obras. Sin perjuicio de lo anterior, podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

#### **Artículo 2.31. Proyectos de Parcelación.**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficializada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

#### **Artículo 2.32. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.**

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de el plazo de

iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 35 de la Ley del Suelo. En orden al control y seguimiento municipales de las obras, se establecerán períodos parciales de ejecución, si éstos fueran procedentes por el objeto del proyecto. Para las obras de nueva edificación y las de reforma general y parcial se establecerán, como mínimo, los plazos referidos a las siguientes fases de ejecución del proyecto: enrase de cimientos, forjado de techo de planta baja y coronación o estructura del techo correspondiente a la altura de total edificación.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

4. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del D 153/97 sobre la promoción de la accesibilidad en Extremadura.

### **Artículo 2.33. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.**

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### **Artículo 2.34. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.**

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
  - a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
  - b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

- a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
- d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

### **Artículo 2.35. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.**

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

### **Artículo 2.36. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:
  - a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
  - b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
  - c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.
2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
3. Obras de Ampliación:
  - a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

- b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
  - d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.
4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

#### **Artículo 2.37. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.**

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.
- b. Sondeos de terrenos.

- c. Apertura de zanjas y calas.
- d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### **Artículo 2.38. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.**

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### **Artículo 2.39. Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.**

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

#### **Artículo 2.40. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

## TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 3.1. Principios Generales.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.
2. De conformidad con el art. 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.
3. En congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan se otorga, delimita y configura, el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.
4. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones practicadas por el presente Plan, y la que se derive de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no confiere derechos indemnizatorios salvo en los supuestos que la Ley define.
5. La utilización del suelo y en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen la legislación de ordenación del territorio y urbanística, y en especial por la Ley 13/1.997, de 23 de diciembre Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y por la Ley 6/1.998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y por remisión de ellas, por el presente Plan y los demás que en desarrollo del mismo se formulen, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

#### Artículo 3.2. Deberes urbanísticos comunes.

1. Deber de usar. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso previsto por el presente Plan y por los que se formulen en desarrollo del mismo.
2. Deber de conservar. Todos los propietarios de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Deber de proteger el medio ambiente. Todos los propietarios quedarán sujetos a las normas sobre protección del medio ambiente.
4. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico. El cumplimiento de las normas de protección del Patrimonio Histórico incumbe y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles.
5. Deber de rehabilitar. En su caso, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas de Rehabilitación Urbana.
6. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

#### Artículo 3.3. Incumplimiento de la función social de la propiedad

La inobservancia de cualquiera de los expresados deberes, constituye un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad.

### CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

#### Artículo 3.4. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.
2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
3. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que se establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos

rurales en esta clase de suelo.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el art. 37.2 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 3.5. Régimen del Suelo urbanizable no programado.

1. En tanto no se aprueben programas de actuación urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones establecidas para el suelo no urbanizable general o común. Además, deberán respetar las incompatibilidades de usos señaladas en el planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho planeamiento.
2. Aprobado un programa de actuación urbanística se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio, y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución, que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

### CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

#### Sección Primera: Derechos y deberes básicos de los propietarios.

#### Artículo 3.6. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan y en los demás instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

#### Artículo 3.7. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1. La ejecución del Planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - b. Ceder los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
  - c. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
  - e. Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

#### Artículo 3.8. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con el Ayuntamiento de Mérida.

#### Artículo 3.9. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
  - a. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
  - b. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación

urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

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

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

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en el planeamiento.

### **Sección Segunda: Derecho a Urbanizar.**

#### **Artículo 3.10. Adquisición del Derecho a Urbanizar.**

1. El derecho a urbanizar se adquiere:

a. En suelo urbano, por la aprobación del presente Plan General y, en su caso, por la del Plan Especial de Reforma Interior o de Mejora Urbana.

b. En suelo urbanizable programado, por la aprobación del Plan Parcial.

c. En suelo urbanizable no programado, por la aprobación del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanística.

2. El expresado derecho sólo se adquiere con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

3. No obstante lo expresado en los números anteriores, el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del Estudio de Detalle y del Proyecto de Urbanización, cuando éstos sean precisos.

#### **Artículo 3.11. Extinción del Derecho a Urbanizar.**

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada, se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizare en los plazos establecidos al efecto.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

### **Sección Tercera: Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.**

#### **Artículo 3.12. Adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

#### **Artículo 3.13. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.**

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de una parcela de suelo urbano no incluida en ámbitos de planeamiento especial, unidad de ejecución o actuación asistemática de las definidas por el Plan, será el resultado de referir a su superficie el 100 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de una parcela incluida en ámbitos de planeamiento especial, unidad de ejecución o actuación asistemática de las definidas por el Plan, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. En virtud de la Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de desarrollo de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno no podrá ser inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

#### **Artículo 3.14. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere, en el caso de ejecución de una unidad por un sistema de gestión privada, en la forma señalada en estas Normas.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes a que se refiere de cesión, equidistribución y urbanización, el Ayuntamiento expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquéllos. Por el transcurso de tres (3) meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente, por el cumplimiento de los deberes y cargas inherentes al sistema.

#### **Artículo 3.15. Concreción del aprovechamiento urbanístico.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a. Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1.1 Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2.1 Compensación económica sustitutiva.

b. En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

1.1 Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística.

2.1 Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto o compensación económica sustitutiva, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.

#### **Artículo 3.16. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento. Tratándose de suelo urbanizable no programado, si el programa se formulase como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo.

2. En defecto de previsión expresa en las normas particulares del presente Plan o del instrumento de ordenación u ordenanza municipal que lo desarrolle, el plazo será de dos años desde su adquisición.

3. La resolución administrativa municipal declarando el incumplimiento a que se refiere el número 1, deberá dictarse previa audiencia del interesado. La Administración municipal decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada reducción del aprovechamiento urbanístico.

4. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará a través del Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo o, en su caso, por el procedimiento que establezca al efecto la legislación urbanística autonómica.

5. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su aplicación establecen la legislación y el planeamiento urbanístico.

#### **Artículo 3.17. Reducción del aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.**

1. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del Plan o, en su caso, del Plan Especial si se encontrasen en su ámbito.

2. Este aprovechamiento se reducirá en un 50 por 100 si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo fijado en las presentes Normas, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación. En estos supuestos será de aplicación lo establecido en el número 3 del artículo anterior.

3. Caso de que las normas particulares o las ordenanzas que las desarrollen no establecieran previsión expresa conforme a lo establecido en el número anterior, el plazo será de dos (2) años computados desde la fecha de aprobación

definitiva del planeamiento preciso en cada caso.

#### **Artículo 3.18. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos.**

1. El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbano, no incluidos en áreas de reparto, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo.
2. El aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.
3. El aprovechamiento atribuible al suelo urbanizable programado destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación y al incluido en una unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 50 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva.

#### **Sección Cuarta: Derecho a edificar.**

##### **Artículo 3.19. Adquisición del derecho a edificar.**

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

##### **Artículo 3.20. No adquisición del derecho a edificar.**

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la reducción del aprovechamiento establecida en la legislación urbanística.

##### **Artículo 3.21. Plazos para la edificación.**

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

##### **Artículo 3.22. Efectos de la extinción del derecho a edificar.**

1. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.
2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa, valorándose aquéllos conforme al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico para el que obtuvo la licencia y éstas por su coste de ejecución, conforme a la valoración económica del Proyecto aprobado.

#### **Sección Quinta: Derecho a la edificación.**

##### **Artículo 3.23. Adquisición del derecho a la edificación.**

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.
2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de

declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, así como la licencia de primera utilización. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación, mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de obra antes mencionada y la licencia de primera utilización.

##### **Artículo 3.24. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.**

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.
2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes de los arts. 30 y 31 de la Ley del Suelo, el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a edificar o por no haberse adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo al grado de adquisición de facultades urbanísticas en aquél momento, con el límite máximo del 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico patrimonializable.

##### **Artículo 3.25. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.**

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

##### **Artículo 3.26. Licencia ilegal y expropiación o venta forzosa.**

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.  
La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó la licencia.
3. En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia.
4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

##### **Artículo 3.27. Edificación con exceso de aprovechamiento.**

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio de que, en estos casos, la Administración pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que le hayan sucedido.

#### **Sección Sexta: La sanción del incumplimiento de los deberes urbanísticos.**

### **Artículo 3.28. Actividad de la Administración ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos.**

Ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios obligados la Administración podrá optar por:

- a) La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación o, en general, de los deberes básicos establecidos en la Ley.
- b) La aplicación del régimen de venta forzosa siempre que se tratara de suelos urbanos no incluidos en unidades de ejecución, suelos incluidos en unidades de ejecución que hubieran adquirido ya el derecho al aprovechamiento urbanístico, así como edificaciones ruinosas o inadecuadas.

### **Artículo 3.29. Consecuencias de la inactividad de la Administración ante el incumplimiento.**

1. El plazo para adoptar las medidas previstas en el número anterior será de cuatro años, a contar desde la fecha en que se produjo el incumplimiento de los deberes urbanísticos.
2. En tanto no se notifique a los propietarios afectados la iniciación del expediente declarativo del incumplimiento de deberes urbanísticos, podrán aquéllos iniciar o proseguir el proceso de urbanización y edificación y adquirir las facultades urbanísticas correspondientes al cumplimiento de los respectivos deberes, con la particularidad de que el aprovechamiento susceptible de apropiación se reducirá en un 50%, cuando no se hubiera adquirido ese derecho en el momento de la notificación del incumplimiento.
3. Dicha reducción podrá hacerse efectiva exigiendo el abono del valor del aprovechamiento correspondiente en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, o en la forma y en el plazo establecido en el artículo anterior.
4. Transcurrido cuatro meses desde la notificación de la incoación del expediente declarativo del incumplimiento sin que hubiere recaído resolución expresa, quedará sin efecto dicha notificación.

## **CAPÍTULO CUARTO: ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.**

### **Artículo 3.30. Finalidad de las Áreas de Reparto y la definición de los aprovechamientos tipo.**

1. Las áreas de reparto constituyen los ámbitos de referencia para hacer posible y efectiva, mediante la definición de aprovechamientos tipo, la distribución equitativa de los aprovechamientos urbanísticos definidos en el planeamiento entre los titulares de suelos lucrativos y los de suelos dotacionales, sentando las bases de la obtención gratuita de los mismos, y para instrumentar de modo equitativo la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística.
2. La definición de aprovechamientos tipo para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades - y, en su caso, tipologías edificatorias - en función de la ordenación adoptada.

### **Artículo 3.31. Delimitación de Áreas de Reparto.**

1. El Plan General delimita para la totalidad del suelo urbano varias áreas de reparto de cargas y beneficios, excluyendo suelos destinados a sistemas generales en esta clase de suelo.
2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales en esta clase de suelo, quedan incluidos en áreas de reparto del siguiente modo.
  - a. En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales incluidos en aquellos, integrarán una sola área de reparto.
  - b. En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.
3. Para cada área de reparto el Plan General o Programa de Actuación Urbanística definen el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los artículos siguientes.

### **Artículo 3.32. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.**

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2. Para que el aprovechamiento tipo se exprese por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología (Vivienda de Protección Oficial de régimen general), al que se le asigna el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponden valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

### **Artículo 3.33. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.**

1. El Plan General fija el aprovechamiento tipo de cada área de reparto en el suelo urbanizable programado dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.
2. En el suelo urbanizable no programado el Programa de Actuación Urbanística fijarán el aprovechamiento tipo dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.
3. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico, se producirá en misma forma señalada para el suelo urbano.
4. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente del uso y tipología edificatoria característicos.

### **Artículo 3.34. Otras determinaciones.**

1. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.
2. La calificación de terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, constituye un uso específico, por lo que se le asigna el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, expresa su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

### **Artículo 3.35. Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento.**

1. La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.
2. Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso, se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.
3. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

## **CAPÍTULO QUINTO: SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS**

### **Artículo 3.36. Responsabilidad Patrimonial de la Administración.**

1. La ordenación del uso y clasificación de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan, no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, salvo los supuestos regulados en este Título, por implicar esta ordenación meras delimitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según clasificación o

calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo y, por virtud de la misma, en el presente Plan.

2. Toda lesión en edificaciones existentes o usos legalmente establecidos o sobre derechos patrimoniales de los particulares, resultante de una actuación administrativa o como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, y que no sea debida a causa de fuerza mayor, conferirá derecho a exigir indemnización, conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad patrimonial de la Administración.

#### **Artículo 3.37. Indemnización por alteración de planeamiento.**

1. La modificación o revisión de los Planes sólo conferirá derechos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

2. Las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables.

3. No procederá la indemnización por la reducción de aprovechamiento si ya hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia de edificación sin que ésta se hubiera solicitado, aun cuando no se hubiera notificado al propietario la incoación del respectivo expediente de incumplimiento. No obstante, si la reducción impidiera la edificación del 50 por 100 del aprovechamiento ya adquirido, la diferencia será indemnizable.

4. Para cumplimentar el derecho a exigir la eventual indemnización derivada de modificaciones o revisiones en el planeamiento, o de las compensaciones a que se refieren las presentes y en los distintos casos contemplados, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

a. Efectividad del daño o lesión objetiva, actual y cierta, no simplemente eventual, futura o posible, de valores expectantes subjetivos o de mercado.

b. Individualidad, en relación a un edificio, propiedad o grupos aislados de afectados, diferenciables de la generalidad de los casos por las lesiones singularizadas causadas.

c. Susceptibilidad de cuantificación económica del daño, comprobable en los valores monetarios evidentes.

d. Imposibilidad demostrada de repartir equitativamente el daño con los beneficios de todos o algunos de los afectados por la ordenación urbanística, ni en polígonos o unidades continuas o discontinuas de actuación, ni de oficio ni voluntariamente, ni en compensaciones con el mismo interesado.

e. Imputabilidad del daño en relación directa, inmediata y exclusiva de causa a efecto con la ordenación prevista en el planeamiento, y no por mediación de otros planes o actuaciones interpuestas.

f. Imputabilidad del daño al Órgano administrativo competente y responsable directo de la ordenación, a quién deberá elevarse la solicitud de indemnización.

g. Reclamación de la indemnización antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que genera la minoración o vinculación singular con restricción del aprovechamiento.

5. Toda modificación o revisión del contenido normal de la propiedad establecido por Programas de Actuación Urbanística, una vez aprobados definitivamente y antes de cumplidos los plazos previstos para su desarrollo y ejecución por Planes Parciales, conferirá derecho a exigir indemnización, con arreglo a la Ley de Contratos del Estado y a lo establecido en las bases del Concurso o a la adjudicación de la concesión.

6. Si la revisión o modificación se realizase una vez transcurridos los plazos previstos en el respectivo Plan Parcial y en su Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras, sin haberse iniciado las mismas o sin haberse terminado - según cada fase y programa de etapas correspondiente -, y aquélla comportase una desclasificación total o parcial, no cabrá exigir indemnización a la Administración, salvo que fuese imputable a ella dicho retraso y en su respectiva proporción.

#### **Artículo 3.38. Indemnización por alteración del planeamiento, con derecho a edificar.**

1. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aún no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción del aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas.

2. Si la edificación ya se hubiera iniciado, la Administración podrá modificar o revocar la licencia, fijándose la indemnización de acuerdo con lo establecido en el número anterior.

#### **Artículo 3.39. Indemnización por vinculaciones singulares.**

1. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

2. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

3. A estos efectos, se considerarán vinculaciones o limitaciones singulares aquéllas que expresamente se contuvieran en el Plan y afectasen a un solo propietario por razón de las características objetivas y singulares de su propiedad. La obligatoriedad de conservación de edificios, plantaciones, jardines, arbolado y demás elementos naturales, arquitectónicos o decorativos, no contribuye de suyo a una restricción del aprovechamiento. Si por comparación con el aprovechamiento tipo de la zona en que se hallare la propiedad catalogada resultase un menor aprovechamiento de ésta, podrá solicitar la reparcelación voluntaria de oficio o la expropiación forzosa supletoriamente.

#### **Artículo 3.40. Licencias e Indemnización.**

En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al administrado.

#### **Artículo 3.41. Cláusula residual de indemnización.**

Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio en el planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

## TÍTULO CUARTO :INFORMACIÓN URBANÍSTICA. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

### CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### Artículo 4.1. La publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

#### Artículo 4.2. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### Artículo 4.3. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d. Área de reparto en la que se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
- e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Mérida.
- i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la

finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Mérida podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

#### Artículo 4.4. Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

### CAPÍTULO SEGUNDO: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

#### Sección Primera. Actividades sujetas y clases de Licencias.

#### Artículo 4.5. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 242 y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público contemplados en el artículo 244. 2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

#### Artículo 4.6. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.

- c. De obra menor.
- d. De zanjas y calicatas.
- c. De otras actuaciones urbanísticas.
- d. De primera utilización.
- e. De apertura de establecimientos.

## Sección Segunda. Licencia de Parcelación.

### Artículo 4.7. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables programados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no programados, con Programa de actuación Urbanística y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. En el Suelo No Urbanizable no se considerará parcelación urbanística la segregación en dos o más lotes, tales que no permitan autorizar la construcción de una vivienda según las normas de la zona donde se ubique.

### Artículo 4.8. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258 y 259 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

## Sección Tercera. Licencia de Obras.

### Artículo 4.9. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a. De urbanización.
- b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

### Artículo 4.10. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de dos meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las áreas y parcelas sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio en las que es preceptivo informe vinculante del órgano competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma, edificaciones declaradas BIC y entornos de protección definidos en el Plan así como áreas sometidas a condiciones de protección arqueológica con carácter preventivo, se solicitará dicho informe por el Ayuntamiento al órgano competente, estableciéndose en un mes el plazo para la evacuación del referido informe por parte de dicho órgano, suponiendo éste período una interrupción a efectos de los plazos considerados en el punto anterior.

### Artículo 4.11. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes. Para la autorización de las obras en las zonas afectadas por condiciones de cautela arqueológica de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Quinto del Título Noveno de éstas normas, será preceptivo el cumplimiento de las condiciones incluidas en el informe arqueológico emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

### Artículo 4.12. Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f. Para la autorización de las obras en las zonas afectadas por condiciones de cautela arqueológica de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Quinto del Título Noveno de éstas normas, será preceptivo el cumplimiento de las condiciones incluidas en el informe arqueológico emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio en relación a la existencia de restos que hubieran aparecido tras las prospecciones realizadas y, en su caso, a la necesidad de preservación de los restos arqueológicos bajo la edificación o su integración en la misma.

g. Para la concesión de la licencia será preceptivo el Informe favorable emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio para aquellas parcelas incluidas en los ámbitos definidos en el Plan como propuesta de entorno de los Monumentos.

- h. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante

documento visado por el Colegio Profesional.

- i. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- j. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
- k. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
- l. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
- m. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

#### **Artículo 4.13. Licencia de Obras de obra menor.**

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

- a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
- b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.
- f. Fotocopia de la autorización de cochera o solicitud de alta, en su caso.

#### **Artículo 4.14. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.**

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

#### **Sección Cuarta. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.**

#### **Artículo 4.15. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.**

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
- b. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- c. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- d. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- e. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- f. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- g. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.
  - b. Sondeos de terrenos.
  - c. Instalación de grúas.
  - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

#### **Artículo 4.16. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.**

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe y presupuesto del Servicio Municipal de Agua
- e. Longitud de la zanja en metros.

3. El Ayuntamiento informará al Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio de la concesión de licencias de zanjas o calicatas para posibilitar el seguimiento arqueológico de dichas actuaciones.

#### **Sección Quinta. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.**

##### **Artículo 4.17. Licencia de Primera Utilización.**

1. La licencia de utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b. Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta de contribución urbana.

g. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

i. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

##### **Artículo 4.18. Licencia de Apertura de Establecimientos.**

1. Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

2. Las licencias de apertura de establecimientos clasificada, que contemplen actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación

sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto 3 del presente artículo.

3. Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificada o inocua, que no contemplen actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se aportará la siguiente documentación mínima:

a. Plano de situación sobre los Planos de Planeamiento oficial o sobre plano parcelario.

b. Plano del local a escala 1:50 acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.

c. Copia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas para la actividad a ejercer en el local, con expresión de la superficie de éste.

d. Solicitud del certificado de Sanidad.

e. Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.

f. Para locales de superficie mayor a 50 metros cuadrados en los que no se realicen obras, Certificado firmado por técnico competente justificando las condiciones de seguridad del edificio, el cumplimiento de las condiciones acústicas (NBE-CA), protección contra incendios (NBE-CPI), y Reglamento de Espectáculos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

g. Medidas y características de los rótulos a instalar en fachada.

h. Solicitud de licencia de obra menor con copia del proyecto de acondicionamiento del local, en su caso.

i. Fotocopia compulsada del Boletín de Enganche sellado por Industria o reconocimiento periódico para los cambios de titularidad.

j. Memoria explicativa del sistema de ventilación y climatización a instalar con indicación de la potencia y tipo de aparato, plano de detalle de su ubicación y salidas a la vía pública indicando altura sobre el acerado y separación a los huecos laterales y colindantes.

##### **Artículo 4.19. Licencia para la autorización de usos provisionales.**

La autorización para los usos provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

#### **Sección Sexta. Eficacia de las Licencias.**

##### **Artículo 4.20. Caducidad de las Licencias.**

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de seis (6) meses por una sola vez y con causa justificada.

c. Si no se cumplieren el plazo de terminación, con el límite máximo de veinticuatro (24) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

#### **Artículo 4.21. Pérdida de Eficacia de las Licencias.**

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

#### **Artículo 4.22. Efectos de la Extinción de las Licencias.**

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

### **CAPÍTULO TERCERO: EL DEBER DE CONSERVACIÓN.**

#### **Sección Primera. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.**

#### **Artículo 4.23. Obligaciones de Conservación.**

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

#### **Artículo 4.24. Contenido del Deber de Conservación.**

Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley del Suelo:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

#### **Artículo 4.25. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.**

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

#### **Artículo 4.26. Colaboración Municipal.**

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del supuesto previsto en el artículo 247.2 a), de la Ley del Suelo y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### **Artículo 4.27. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.**

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 246 de la Ley del Suelo, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### **Sección Segunda: Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.**

#### **Artículo 4.28. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.**

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o con la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se atenderá a las disposiciones de éste último texto legal, sin perjuicio de lo

establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

#### **Artículo 4.29. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.**

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.
2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieren un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

#### **Sección Tercera: Declaración de Ruina.**

##### **Artículo 4.30. Declaración de Ruina.**

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

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
  - a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
  - b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
  - c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

#### **Sección Cuarta: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.**

##### **Artículo 4.31. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

##### **Artículo 4.32. Destino Provisional de los Solares.**

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
  - a. Descanso y estancia de personas.
  - b. Recreo para la infancia.
  - c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
  - d. Vallas publicitarias.

## TITULO QUINTO: NORMAS GENERALES DE USOS.

### CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, CLASES Y TIPOS DE USOS.

#### Artículo 5.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimotercero, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

#### Artículo 5.2. Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquél que el Plan General o los Programas de Actuación Urbanística asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.
3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:
  - a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
  - b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
  - a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
  - b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

#### Artículo 5.3. Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
  - a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
  - b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
  - c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

#### Artículo 5.4. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 5.5. Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
1. Residencial	1.1. Vivienda unifamiliar		
	1.2. Vivienda bifamiliar		
	1.3. Vivienda colectiva		
2. Industrial	2.1. Industria no compatible con el territorio del Municipio		
	2.2. Industria no compatible con el medio urbano		
	2.3. Industria y almacenamiento		
	2.4. Talleres artesanales y pequeña industria		
	2.5. Talleres de mantenimiento del automóvil		
3. Centros y servicios terciarios	3.1. Centros terciarios	3.1.1. Hospedaje	
		3.1.2. Espectáculos y salas de reunión	
		3.1.3. Comercio	3.1.3.1. Local c
			3.1.3.2. Agrupa
	3.1.3.3. Grande		
	3.1.4. Oficinas		
	3.2. Servicios terciarios	3.2.1. Campamentos	
		3.2.2. Aparcamientos y garajes	3.2.2.1. Garajes
			3.2.2.2. Aparcar
		4. Dotacional y servicios públicos	4.1. Dotaciones
4.1.2. Deportivo			
4.1.3. Servicios de interés público			
	4.1.3.2. Asisten		
	4.1.3.3. Cultural		
	4.1.3.4. Adminis		
4.1.3.5. Mercad			
4.1.3.6. Servic			
4.1.3.7. Religios			
4.2. Servicios públicos	4.2.1. Defensa y cárceles		
	4.2.2. Cementerio		
5. Espacios libres	5.1. Zonas verdes o jardines		
	5.2. Parques		
	5.3. Areas de ocio		
	5.4. Espacios Libres Arqueológicos		
6. Transportes e infraestructuras urbanas básicas	6.1. Viario		
	6.2. Estaciones de autobuses y centros de transporte		
	6.3. Intercambiadores de transporte		
	6.4. Ferroviario		
	6.5. Infraestructuras urbanas básicas		
7. Agropecuario			

## CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

### Artículo 5.6. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

### Artículo 5.7. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes.
- c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.
- d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

### Artículo 5.8. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

### Artículo 5.9. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO TERCERO: USO RESIDENCIAL

### Artículo 5.10. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
  - b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
  - c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

### Artículo 5.11. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Asimismo será de aplicación el Decreto 195/1999 de 14 de diciembre de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes en el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

### Artículo 5.12. Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, los huecos de dos (2) de las piezas recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

### Artículo 5.13. Viviendas Interiores.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

### Artículo 5.14. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbano. En cualquier caso las cesiones obligatorias de espacios libres y dotaciones en los distintos sectores de suelo urbanizable se definirán pormenorizadamente en el Plan Parcial correspondiente, y serán como mínimo las establecidas en la ficha de planeamiento del Plan General con independencia del número final de viviendas y la superficie edificable que determine el Plan Parcial, cumpliéndose en todo caso los estándares del Reglamento de Planeamiento referidos a cada cien metros cuadrados construidos.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas definidas en el Decreto 195/1999 de 14 de diciembre de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes en el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.
4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos.

#### **Artículo 5.15. Altura de los Techos.**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

#### **Artículo 5.16. Dimensiones de los Huecos de Paso.**

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas, sin perjuicio de las normas nacionales y autonómicas sobre accesibilidad.

#### **Artículo 5.17. Accesos Comunes a las Viviendas.**

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI y al D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

#### **Artículo 5.18. Dotación de Aparcamientos.**

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, salvo que la parcela sea inferior a trescientos (300) metros cuadrados, o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

#### **Artículo 5.19. Compatibilidad del uso Despacho Profesional con el uso Residencial.**

1. Se establece la compatibilidad de los usos de Despacho Profesional con el residencial en las plantas altas y en todas las zonas de suelo urbano, siempre que la dimensión del mismo no exceda de doscientos metros cuadrados útiles, se trate de usos que no impliquen la afluencia continuada de público y se garantice la no afección de dichos usos respecto del uso principal residencial en cuanto a emisión de ruidos, vertidos, horario de funcionamiento y cuantas otras condiciones pueda establecer el Ayuntamiento.

2. A modo orientativo se enumeran las actividades incluidas en la categoría de despacho profesional: despachos de abogados, asesoría fiscal y laboral, estudios de arquitectura, estudios de delineación, estudios de diseño y publicidad, estudios de ingeniería, consultas de médicos y A.T.S, estudios de pintura y artes plásticas etc.

3. Con carácter transitorio se podrán autorizar usos terciarios diferentes de los anteriormente enunciados en las plantas altas de las edificaciones de uso residencial para uso exclusivamente del titular registral del local en la fecha de aprobación definitiva del Plan General y siempre que se trate de la implantación de actividades propias del objeto social en caso de tratarse de persona jurídica o de la actividad propia del profesional titular en caso de tratarse de persona física.

### **CAPÍTULO CUARTO: USO INDUSTRIAL.**

#### **Artículo 5.20. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento

de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- A. Actividad industrial en grado 1. Comprende las siguientes actividades:
1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
  2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
  3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
  4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
  5. Plantas siderúrgicas integrales.
  6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.
  7. Instalaciones químicas integradas.
  8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
  9. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.
  10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
  11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- B. Actividad industrial en grado 2. Comprende las siguientes actividades:
1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
  2. Fabricación de aglomerados asfálticos.
  3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
    - \* Productos lácteos.
    - \* Cerveza y malta.
    - \* Jarabes y refrescos.
    - \* Mataderos.
    - \* Salas de despiece.
    - \* Aceites y harinas de pescado.
    - \* Margarina y grasas concretas.
    - \* Fabricación de harina y sus derivados.
    - \* Extractoras de aceite.
    - \* Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
    - \* Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
  - \* Fabricación de féculas industriales.
  - \* Azucareras.
  - \* Almazaras y aderezo de aceitunas.
  4. Coquerías.
  5. Industrias textiles y del papel destinadas a:

- \* Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
  - \* Obtención de fibras artificiales.
  - \* Tintado de fibras.
  - \* Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
  7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.
  8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
    - \* Fundición.
    - \* Forja.
    - \* Estirado.
    - \* Laminación.
    - \* Trituración y calcificación de minerales metálicos.
  9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:
    - \* Embutido y corte.
    - \* Revestimiento y tratamientos superficiales.
    - \* Calderería en general.
    - \* Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
    - \* Construcción de estructuras metálicas.
  10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
  11. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
  12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
  13. Fabricación del vidrio.
  14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
  15. Fábricas de piensos compuestos.
  16. Industria de aglomerado de corcho.
  17. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
  18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
  19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
  20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
  21. Fabricación de fibras minerales artificiales.
  22. Instalaciones de fabricación de explosivos.
  23. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
  24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.
  25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.
    - C. Actividad industrial en grado 3. Comprende las siguientes actividades:
      1. Talleres de géneros de punto y textiles.
      2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
      3. Lavanderías.
      4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

5. Almacenes de abonos y piensos.
  6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
  7. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
  8. Instalaciones de desgüace y almacenamiento de chatarra.
  9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg
- D. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:
    1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
    2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
    3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
    4. Talleres de reparaciones eléctricas.
    5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
  - E. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:
    1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
    2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
    - I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Mérida, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
      - Apartado A, epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7.
      - II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Mérida, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
        - Apartado A, epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11.
        - Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.
      - III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
        - Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
        - Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.
        - Apartado D, epígrafe 1.
      - IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
        - Apartado D, epígrafes 4 y 5.
        - Apartado E, epígrafes 1 y 2.
      - V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
        - Apartado D, epígrafes 2 y 3.

#### **Artículo 5.21. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:
  - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
  - b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
  - c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las

mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

### **Sección Primera. Condiciones de la Industria en General.**

#### **Artículo 5.22. Aislamiento de las Construcciones.**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### **Artículo 5.23. Servicios de Aseo.**

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### **Artículo 5.24. Circulación Interior.**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### **Artículo 5.25. Dotación de Aparcamientos.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

#### **Artículo 5.26. Vertidos Industriales.**

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

### **Sección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.**

#### **Artículo 5.27. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.**

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

#### **Artículo 5.28. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

#### **Artículo 5.29. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.**

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

### **CAPÍTULO QUINTO: USO CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.**

#### **Artículo 5.30. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso centros y servicios terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- A) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- B) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios

distintos a la alimentación.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

#### **Artículo 5.31. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

#### **Sección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.**

##### **Artículo 5.32. Dimensiones.**

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en estas Normas para las viviendas familiares.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial; las dimensiones libres de pasillos y escaleras no serán inferiores a ciento veinte (120) cm.
4. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

##### **Artículo 5.33. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura. Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

##### **Artículo 5.34. Aseos.**

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros

cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

##### **Artículo 5.35. Aparcamientos.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

#### **Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.**

##### **Artículo 5.36. Condiciones de Aplicación.**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### **Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.**

##### **Artículo 5.37. Dimensiones.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

##### **Artículo 5.38. Circulación Interior.**

1. En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 5.30 apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.

2. En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

##### **Artículo 5.39. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

##### **Artículo 5.40. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

#### **Artículo 5.41. Altura Libre de Pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

#### **Artículo 5.42. Aseos.**

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. Cuando exista mas de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 5.30 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 5.43. Aparcamientos.**

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 5.30 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

#### **Artículo 5.44. Ordenación de la Carga y Descarga.**

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **Artículo 5.45. Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

#### **Artículo 5.46. Almacenaje de Productos Alimentarios.**

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

#### **Artículo 5.47. Grandes Superficies Comerciales.**

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que

el Plan establezca expresamente.

#### **Sección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.**

#### **Artículo 5.48. Dimensiones.**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad de la oficina.

#### **Artículo 5.49. Accesos Interiores.**

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### **Artículo 5.50. Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) cm., la dimensión de la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. de proyección y la de la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm.

#### **Artículo 5.51. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 5.52. Altura Libre de Pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### **Artículo 5.53. Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura. Cuando exista mas de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### **Artículo 5.54. Aparcamientos.**

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

#### **Artículo 5.55. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

#### **Sección Quinta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.**

##### **Artículo 5.56. Emplazamiento.**

Solo se permitirá el uso de campamento en los emplazamientos establecidos por el Plan General o por los instrumentos que lo desarrollan.

##### **Artículo 5.57. Capacidad de Acogida.**

Las plazas de acampada no podrán exceder del número que resulte de dividir por cien (100) la superficie en metros cuadrados del recinto interior al perímetro de protección.

##### **Artículo 5.58. Aparcamiento y Viario Interior.**

1. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada..
2. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a quince (15) metros. El ancho mínimo será de tres (3) metros para circulación en un sentido si el aparcamiento está fuera del recinto de acampada.

##### **Artículo 5.59. Instalaciones y Servicios.**

1. Se dotará de agua y energía eléctrica a cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los quince (15) metros.
2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
3. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

##### **Artículo 5.60. Zonificación y Diseño.**

1. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de tres (3) metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de diez (10) metros.
2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.
3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.
4. La edificabilidad máxima para edificaciones permanentes será de 0.1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, siendo la separación mínima entre edificaciones permanentes de diez (10) metros. La altura máxima de la edificación será de cinco (5) metros.
5. La ocupación máxima por edificaciones e instalaciones no permanentes de carácter ligero será del diez (10) por ciento de la superficie total.

#### **Sección Sexta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.**

##### **Subsección Primera: Aparcamiento.**

##### **Artículo 5.61. Dotación de Aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana. Asimismo se eximirá de la dotación de plazas de aparcamiento en las zonas arqueológicas de Protección Especial (Nivel I) y Protección Elevada (Nivel II), así como en aquellas parcelas en las que se determine la preservación de restos arqueológicos.
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya parcela sea menor de 500 m<sup>2</sup> así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a doscientos (200) metros cuadrados.
7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
8. Además de lo previsto en las presentes normas serán de aplicación los parámetros regulados en el Decreto 195/1999 de 14 de diciembre de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes en el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, prevaleciendo las condiciones del Decreto sobre las del Plan General en caso de contradicción.

##### **Artículo 5.62. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.**

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
  - b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. Excepcionalmente y previo informe técnico, la Administración Municipal también podrá considerar satisfecha la dotación de aparcamientos en los edificios residenciales, cuando éstos se ubiquen en otras edificaciones privadas situadas a menos de doscientos cincuenta (250) metros y siempre que cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - a. En un edificio de nueva construcción para este uso.
  - b. En un edificio existente, cuya dotación de aparcamientos, al descontar las que se adscriben a la nueva edificación, no sea inferior al número de plazas mínimas necesarias en aplicación de estas Normas.

##### **Artículo 5.63. Plaza de Aparcamiento.**

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura y de quinientos (500) centímetros de longitud libres de obstáculos en instalaciones de aparcamiento como uso exclusivo y en edificios de uso terciario, y de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos en el resto de los casos, permitiéndose un máximo del veinticinco (25) por ciento de las plazas con dimensiones mínimas de

doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes y el resto para ligeros.
4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

#### **Artículo 5.64. Aparcamientos en Espacios Libres.**

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

#### **Subsección Segunda: Garajes.**

##### **Artículo 5.65. Emplazamiento.**

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

##### **Artículo 5.66. Acceso a los Garajes.**

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal o con una pendiente máxima del seis (6) por ciento en edificios de vivienda colectiva y del ocho (8) por ciento en edificios de vivienda unifamiliar en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
  - b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
  - d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- e. En el ámbito del Conjunto Histórico sólo se autorizará un acceso a garaje por cada parcela y calle, salvo que la dimensión del frente de parcela sea superior a veinte (20) metros, en cuyo caso podrá disponer de dos accesos.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a tres (3) metros y con una separación entre los puntos en que se reduzca mayor de diez (diez) metros, el radio mínimo medido en el eje de la calle será de seis (6) metros, salvo que se justifique gráficamente en el proyecto la solución para los giros sin necesidad de maniobra de vehículos de cinco metros de longitud.

4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean estables al fuego y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas estables al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

11. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento NBE-CPI.

##### **Artículo 5.67. Altura Libre de Garajes.**

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

##### **Artículo 5.68. Escaleras en los Garajes.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm. para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

##### **Artículo 5.69. Ventilación de Garajes.**

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.
2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.
3. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas, medidos según las luces rectas establecidas por estas Normas para los patios.

#### **Artículo 5.70. Cubierta de Garaje.**

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) Toneladas/metro cuadrado.

#### **Artículo 5.71. Utilización de los Garajes.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

#### **Artículo 5.72. Desagües.**

En los garajes subterráneos cuyo uso no esté directamente vinculado al inmueble donde se ubica y en estos cuando se prevean servicios de lavado, engrase, etc. se instalará una red de evacuación que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

#### **Artículo 5.73. Prevención de Incendios.**

1. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención.
2. En todo caso y hasta tanto no se redacte una normativa municipal de prevención de incendios, se deberán aplicar las siguientes medidas mínimas:
  - a. Instalación de cuatro (4) extintores por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, con un mínimo de dos (2) extintores por planta.
  - b. Instalación de un (1) recipiente estanco cada cien (100) metros cuadrados o fracción.
  - c. Instalación de un (1) hidrante cada doscientos (200) metros lineales de recorrido real.
3. Se prohíbe el bocel en las escaleras en las plantas sótano.

#### **Subsección Tercera: Aparcamientos Públicos.**

#### **Artículo 5.74. Establecimiento de Aparcamientos Públicos.**

Los Aparcamientos Públicos se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

#### **Artículo 5.75. Accesos.**

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones,

tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.
3. Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.
4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados. Al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.
5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros. Para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.
6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.
7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje el carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

#### **Artículo 5.76. Plaza de Aparcamiento.**

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento, serán las que señalan en el artículo 5.62. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

#### **Artículo 5.77. Altura Libre de Piso.**

La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

#### **Artículo 5.78. Edificación Bajo Espacios Públicos.**

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios ajardinados, se atenderá a lo establecido en el artículo 5.70 de estas Normas.

#### **Artículo 5.79. Aparcamientos en Superficie.**

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

#### **Sección Séptima: Agrupaciones Terciarias.**

#### **Artículo 5.80. Agrupaciones Terciarias.**

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías grafiadas como viario básico o secundario en el Plano de Estructura del Territorio Municipal.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

## CAPÍTULO SEXTO: USO DOTACIONAL.

### Artículo 5.81. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h') Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.

d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento

e. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

### Artículo 5.82. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación,

Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

### Artículo 5.83. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

### Artículo 5.84. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

### Artículo 5.85. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

### Artículo 5.86. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas incluidas en el área central podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes. Para la parcela dotacional del Cuartel de Hernán Cortés se establecen los siguientes parámetros básicos de obligado cumplimiento:

- a) La ocupación máxima por la edificación será del cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela.
  - a) La altura máxima de la edificación será de tres (3) plantas, PB+2.
  - b) En los edificios existentes que se reutilicen se podrá utilizar la zona bajo cubierta para usos de almacenaje u oficinas.
  - c) Se reservará en el interior de la parcela una superficie mínima de ocho mil (8000) metros cuadrados destinada a espacios libres con el carácter de zona peatonal o ajardinada de uso público, no contabilizándose a estos efectos el viario interior o zonas de aparcamiento que se pudieran proyectar.
6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima de parcela del 70% y una altura máxima de cuatro plantas (PB+3) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.
7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.
8. El Ayuntamiento de Mérida podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

#### **Artículo 5.87. Edificabilidad de los usos dotacionales privados.**

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo.

#### **Artículo 5.88. Plazas de Aparcamiento, y Superficie de Carga y Descarga.**

1. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
2. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías.

#### **Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos usos pormenorizados.**

##### **Artículo 5.89. Condiciones Particulares del Uso Docente.**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

##### **Artículo 5.90. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.**

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias

cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

##### **Artículo 5.91. Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.**

1. Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
2. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

##### **Artículo 5.92. Condiciones Particulares del Uso, defensa y Cárceles.**

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. La ocupación superficial de la parcela no podrá superar el 65%.

#### **CAPÍTULO SÉPTIMO. USO ESPACIOS LIBRES.**

##### **Artículo 5.93. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - A) Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
  - B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.
  - C) Áreas de ocio: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.
  - D) Espacios Libres Arqueológicos: son aquellas superficies cuyo destino es la salvaguarda y puesta en valor de elementos de carácter arqueológico, compatible con el recreo y disfrute de la población.

#### **Sección Primera: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados.**

##### **Artículo 5.94. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes o Jardines.**

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V1, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.
2. En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.
3. Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:
  - a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
  - b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.
  - c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

4. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

5. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a. Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b. Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- c. Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d. Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e. Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f. Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- g. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

5. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

#### **Artículo 5.95. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.**

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V2, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

- a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
- d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

#### **Artículo 5.96. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio.**

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V3, están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogas, como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc., de interés público y social y aparcamientos.

4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales

que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

#### **Artículo 5.97. Condiciones Particulares del uso Espacios Libres Arqueológicos.**

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V4.
2. Las condiciones de urbanización y uso de estos espacios libres se adecuarán a las características específicas de los elementos arqueológicos que se trate de preservar y poner en valor.
3. Sin perjuicio de las necesarias restricciones de uso y horario en función de los elementos arqueológicos existentes, se procurará su máxima utilización pública.
4. En aquellos espacios libres arqueológicos donde existan superficies de suficiente entidad en las que no aparezcan restos, el diseño que se realice tratará de segregarlo al objeto de su máxima utilización pública.
5. Las edificaciones complementarias que, en su caso, se pudieran realizar sobre los espacios calificados como V4 no excederán del 10% de ocupación de la superficie de la zona, siendo su altura máxima de dos plantas y siete(7) metros.
6. Las condiciones de edificación establecidas para las dotaciones y espacios libres arqueológicos podrán modificarse mediante la redacción de un Estudio de Detalles las especiales características del uso a que se destinen o la especial configuración de la parcela lo aconsejara.

### **CAPÍTULO OCTAVO: USO TRANSPORTE, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**

#### **Artículo 5.98. Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso transporte, servicios e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b. Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Intercambiadores de transporte: constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.

d. Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

- a=) La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, tales como redes de toma, balizamiento,...etc.
- b=) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- c=) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes y estaciones.

e. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

#### **Artículo 5.99. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas,

Alineaciones y Rasantes y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

### **Sección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.**

#### **Artículo 5.100. Sendas Públicas para los Peatones.**

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.
3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el D 153/97 sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 5.101. Jerarquización de la Red Viaria.**

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- a. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
- b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.
- c. Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.
- d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

#### **Artículo 5.102. Características Generales del Viario.**

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.
3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Título Séptimo de estas Normas.

#### **Artículo 5.103. Calles Compartidas.**

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 5.104. Vías para Bicicletas.**

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.
2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
  - a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.
  - b. Carril bici-bus: cuando se comparte su uso con el autobús mediante el sobrecancho adecuado.
  - c. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
  - d. Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

#### **Artículo 5.105. Servicios del Automóvil.**

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:
  - a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
  - b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
  - c. Aparatos surtidores.
3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.
4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.
5. Las estaciones de servicios podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.
6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.
7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:
  - a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.
  - b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:
    - Conveniencia y necesidad de la instalación.
    - Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, ...etc. u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
    - Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
    - Adecuación al entorno urbano.

#### **Artículo 5.106. Franjas de Reserva.**

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

## **Sección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Estaciones de Autobuses y Centros de Transporte.**

### **Artículo 5.107. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para las estaciones de autobuses y centros de transporte viario se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.

### **Artículo 5.108. Condiciones de Uso.**

En las estaciones de autobuses y centros de transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

### **Artículo 5.109. Condiciones de Edificación**

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.
2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

### **Artículo 5.110. Condiciones de Diseño.**

1. En relación al viario, los proyectos de estaciones y centro de transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.
2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

## **Sección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Intercambiadores de Transporte.**

### **Artículo 5.111. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los intercambiadores de transporte también se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

### **Artículo 5.112. Condiciones de Desarrollo y Licencia de Obra.**

1. El desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General para los intercambiadores de transporte se realizará mediante Proyecto de Obra.
2. Las instalaciones y puesta en nuevo uso de los terrenos destinados a intercambiadores de transporte, están sujetos a licencia urbanística municipal.

### **Artículo 5.113. Condiciones de Diseño.**

Los proyectos de intercambiadores de transporte habrán de contener la nueva redistribución del espacio viario y las instalaciones estrictamente imprescindibles para el servicio que prestan, adecuándolos al entorno urbano.

## **Sección Cuarta: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Ferroviario.**

### **Artículo 5.114. Condiciones de Desarrollo.**

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno calificado por el Plan General de uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al

entorno de las zonas calificadas, o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

### **Artículo 5.115. Condiciones Generales de Diseño.**

1. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establezcan este Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
2. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Fomento, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

### **Artículo 5.116. Servidumbre de las Ordenaciones Colindantes.**

1. Las determinaciones de ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria y el RD sobre Policía de Ferrocarriles.
2. La zona de servidumbre ferroviaria podrá destinarse a cualquier uso de espacios libres o de aparcamiento, siempre que no impida o limite el uso ferroviario.
3. Los promotores de las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario deberán vallar las lindes con este o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y los bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el adecuado mantenimiento del mismo en buenas condiciones de calidad ambiental.

### **Artículo 5.117. Condiciones de la Zona de Vías.**

No se podrán edificar en la zona de vías otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los ferrocarriles, tales como casetas de protección, señalización, etc.

### **Artículo 5.118. Condiciones de la Zona de Instalaciones Ferroviarias.**

1. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, viviendas para los encargados de la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal de servicio.
2. Su edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados construidos por cada diez (10) metros cuadrados de suelo, con una ocupación máxima del cincuenta (50%) por ciento del suelo.
3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

### **Artículo 5.119. Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.**

1. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
2. Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo, con una ocupación máxima del cincuenta (50%) por ciento del suelo.
3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

### **Artículo 5.120. Aparcamiento.**

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

## **Sección Quinta: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.**

**Artículo 5.121. Desarrollo.**

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

**Artículo 5.122. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**Artículo 5.123. Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

**CAPÍTULO NOVENO: USO AGROPECUARIO.****Artículo 5.124. Definición y Regularización.**

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Decimotercero de estas Normas.

## TÍTULO SEXTO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

### CAPÍTULO PRIMERO: APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 6.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

#### Artículo 6.2. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

#### Artículo 6.3. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial correspondiente.

### CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LA PARCELA.

#### Artículo 6.4. Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

#### Artículo 6.5. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

#### Artículo 6.6. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.
- e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 6.10, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### **Artículo 6.7. Relación entre Edificación y Parcela.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

#### **Artículo 6.8. Segregación y Agregación de Parcelas.**

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.
2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 6.10, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

#### **Artículo 6.9. Definición e Identificación de las Parcelas.**

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### **Artículo 6.10. Condiciones para la Edificación de una Parcela.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
  - b. Condiciones de urbanización:
    - I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
    - II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
- II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

### **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Sección Primera: Definición y Aplicación.**

##### **Artículo 6.11. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.**

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

##### **Artículo 6.12. Aplicación.**

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

#### **Sección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.**

##### **Artículo 6.13. Alineación Exterior.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineación y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

##### **Artículo 6.14. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.**

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

##### **Artículo 6.15. Fachada y Medianería.**

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 6.16. Alineación Virtual.**

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

#### **Artículo 6.17. Separación a Linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

#### **Artículo 6.18. Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
  - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
  - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
  - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

#### **Artículo 6.19. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.**

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### **Artículo 6.20. Área de Movimiento de la Edificación.**

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

#### **Artículo 6.21. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.**

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación

contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota " 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### **Sección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.**

#### **Artículo 6.22. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.  
A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.  
Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### **Artículo 6.23. Superficie Ocupable.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, excluyendo los cuerpos volados definidos de acuerdo con las condiciones de la ordenanza de zona.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### **Artículo 6.24. Ocupación Bajo Rasante.**

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

#### **Artículo 6.25. Superficie Libre de Parcela.**

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

#### **Artículo 6.26. Construcciones Auxiliares.**

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.
3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

## Sección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

### Artículo 6.27. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m5t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m5s).

### Artículo 6.28. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

11 No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones del artículo 6.54, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

21 Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.

31 Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

### Artículo 6.29. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

## Sección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

### Artículo 6.30. Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

### Artículo 6.31. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
  - a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
  - b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

### Artículo 6.32. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. En el área central la altura máxima se establece mediante un código de línea grafiado en paralelo a la línea continua que define la alineación exterior y hacia el interior de la parcela, y en el resto del suelo urbano mediante un código numérico que expresa el número máxima de plantas y que se añade a la identificación de la ordenanza de aplicación de cada recinto. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc, cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Altura mínima y máxima en metros que corresponde a cada número de plantas permitido:

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB + 1	6.5 m	8.00 m
PB + 2	9.5 m	11.75 m
PB + 3	12.5 m	15.75 m
PB + 4	15.50 m	19.50 m

### Artículo 6.33. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial será, podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

### Artículo 6.34. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

- b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

### Artículo 6.35. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (35) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

#### **Artículo 6.36. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de la alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno, siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

#### **Artículo 6.37. Altura de las Edificaciones.**

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

#### **Artículo 6.38. Plantas.**

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

#### Artículo 6.39. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 6.40. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos, no podrá exceder de cuatro (4); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

#### Artículo 6.41. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.

#### Artículo 6.42. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

#### Artículo 6.43. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 6.44. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### Artículo 6.45. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
  - a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
    - a') Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
    - b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
  - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

#### Artículo 6.46. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

#### Artículo 6.47. Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

#### Artículo 6.48. Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
  - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
  - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.47.
  - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	9,00
Patios de luces	H/3	3,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 6.55.

#### Artículo 6.49. Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de tres (3) metros.

Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

#### **Artículo 6.50. Dimensión de los Patios Ingleses.**

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

#### **Artículo 6.51. Cota de Pavimento.**

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

#### **Artículo 6.52. Acceso a Patio.**

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

#### **Artículo 6.53. Construcciones en los Patios.**

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

#### **Artículo 6.54. Cubrición de Patios.**

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

#### **Artículo 6.55. Régimen de Mancomunidad de Patios.**

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

### **CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 6.56. Definición.**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

#### **Artículo 6.57. Aplicación.**

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes

de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal, y en particular las contenidas en el Decreto 195/1999 de 14 de diciembre de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes en el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

#### **Sección Primera: Condiciones de Calidad.**

##### **Artículo 6.58. Calidad de las Construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

##### **Artículo 6.59. Condiciones de Aislamiento.**

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### **Sección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.**

##### **Artículo 6.60. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### **Artículo 6.61. Local Exterior.**

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

##### **Artículo 6.62. Piezas Habitables.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

**Artículo 6.63. Piezas Habitables en Plantas Sótano.**

Sólo podrán instalarse en sótanos piezas habitables para usos no residenciales complementarios de los que se implanten en el edificio sobre rasante con carácter general, en los casos en que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, así como aquellos usos expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano.

**Artículo 6.64. Ventilación e iluminación.**

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a menor distancia de los huecos de iluminación que la fijada por las Ordenanzas Laborales.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

**Artículo 6.65. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.**

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

**CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.****Artículo 6.66. Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

**Artículo 6.67. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

**Sección Primera: Dotación de Agua.****Artículo 6.68. Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1.979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

**Artículo 6.69. Dotación de Agua Caliente.**

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpia doméstica.

**Artículo 6.70. Energía Eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizado de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

**Artículo 6.71. Gas Energético.**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

**Artículo 6.72. Combustibles Líquidos.**

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

**Artículo 6.73. Combustibles Sólidos.**

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

**Artículo 6.74. Energías Alternativas.**

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

**Artículo 6.75. Cuartos de Calderas.**

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

## Sección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

### Artículo 6.76. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva, se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

### Artículo 6.77. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

### Artículo 6.78. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

## Sección Tercera: Servicios de Evacuación.

### Artículo 6.79. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

### Artículo 6.80. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

### Artículo 6.81. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la evacuación de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio mas alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 M<sup>3</sup>/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

- b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado, ...etc.)

- c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

- a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

- b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, ...etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, ...etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

- c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

- \* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

- \* Características técnicas y funcionales de los equipos.

- \* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

- \* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

- d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevará la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada trescientos (300) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

### Artículo 6.82. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Complementariamente, regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

## Sección Cuarta: Instalaciones de Confort.

### Artículo 6.83. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.
7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.

### Artículo 6.84. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen.

La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

## CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

### Artículo 6.85. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

### Artículo 6.86. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

### Artículo 6.87. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1/10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

### Artículo 6.88. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

### Artículo 6.89. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

#### **Artículo 6.90. Puerta de Acceso.**

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán la NBE-CPI y el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 6.91. Circulación Interior.**

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

#### **Artículo 6.92. Escaleras.**

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será superior a ciento veinte (120) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios NBE-CPI.
2. El rellano de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios, en todo caso, la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. en proyección horizontal, la contrahuella no será superior a diecinueve (19) cm. y el número de peldaños sin meseta no podrá superar los diecisiete (17). Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.
3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.
4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.
5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

#### **Artículo 6.93. Rampas.**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

#### **Artículo 6.94. Supresión de Barreras Arquitectónicas.**

En todas las edificaciones será de aplicación el RD. 556/1.989 y el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 6.95. Prevención de Incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.
5. Será obligatoria la instalación de columna seca a partir de cuatro (4) plantas o catorce (14) metros de altura.

#### **Artículo 6.96. Prevención contra el Rayo.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### **Artículo 6.97. Prevención de las Caídas.**

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

### **CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES AMBIENTALES.**

#### **Artículo 6.98. Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

#### **Artículo 6.99. Aplicación.**

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no

represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

#### **Artículo 6.100. Compatibilidad de Actividades.**

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
- b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
- c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
- d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### **Artículo 6.101. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

#### **Artículo 6.102. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.**

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

### **CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

#### **Artículo 6.103. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

#### **Artículo 6.104. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

#### **Artículo 6.105. Armonización de las Construcciones con su Entorno.**

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

#### **Artículo 6.106. Protección de los Ambientes Urbanos.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

#### **Artículo 6.107.- Fachadas.**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

#### **Artículo 6.108. Tratamiento de las Plantas Bajas.**

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

#### **Artículo 6.109. Materiales de Fachada.**

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

#### **Artículo 6.110. Modificación de Fachadas.**

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

#### **Artículo 6.111. Soportales.**

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.
- d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, ni permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

#### **Artículo 6.112. Plantas Bajas Porticadas.**

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

#### **Artículo 6.113. Fachadas Ciegas.**

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

#### **Artículo 6.114. Instalaciones en la Fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

#### **Artículo 6.115. Cuerpos Salientes.**

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitadas u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle o patio, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

#### **Artículo 6.116. Elementos Salientes.**

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

#### **Artículo 6.117. Elementos Salientes no Permanentes.**

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

#### **Artículo 6.118. Portadas y Escaparates.**

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

#### **Artículo 6.119. Medianerías.**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

#### **Artículo 6.120. Cerramientos.**

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
  - a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
  - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

**Artículo 6.121. Protección del Arbolado.**

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Los patios o espacios libres existente en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.
8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

**Artículo 6.122. Consideración del Entorno.**

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

**Artículo 6.123. Urbanización y Ajardinamiento de los Patios de Manzana.**

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

## TÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 7.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

#### Artículo 7.2. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Mérida.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el RD. 556/1.989 y el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

### CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN.

#### Sección Primera: La Urbanización de los Espacios Varios.

#### Artículo 7.3. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida (art. 7.7).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).
- c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el artículo 7.5.

#### Artículo 7.4. Condiciones de Diseño del Viarío.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Extremadura.

2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Extremadura.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a. Aceras, los establecidos en el artículo 7.3.

b. Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

c. La anchura total de la sección -calzada, aparcamientos en su caso y aceras- no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

#### Artículo 7.5. Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 7.6. Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente :

Viario urbano principal estructurante:	mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45
Viario urbano de carácter local:	entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40
Viario áreas exclusivamente residenciales:	entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35
Viario áreas industriales:	entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35
Plazas y áreas de estancia o paseo:	entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40
Parques y zonas ajardinadas:	entre 8 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.25

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor situado en cabecera de línea.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

#### Artículo 7.7. Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

#### Artículo 7.8. Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento y en el esquema de "Propuesta para la Implantación de Carriles-Bici en las Áreas de Nuevo Crecimiento.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso, a las disposiciones municipales.

#### Artículo 7.9. Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):
  - \* Aparcamiento en líneas de trescientos (300) centímetros.
  - \* Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
  - \* Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
- b. Bidireccional:
  - \* Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
  - \* Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
  - \* Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

#### Sección Segunda: La Urbanización de los Espacios Libres.

##### Artículo 7.10. Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

##### Artículo 7.11. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

#### Sección Tercera: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

##### Artículo 7.12. El Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

##### Artículo 7.13. Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

#### **Artículo 7.14. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento.
2. El diámetro mínimo será de ochenta (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

#### **Artículo 7.15. Condiciones de Potabilidad.**

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

#### **Artículo 7.16. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.**

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en éste caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público

#### **Artículo 7.17. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.**

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0, 6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

#### **Artículo 7.18. Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.**

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

#### **Artículo 7.19. Disposiciones Generales para otras Conducciones.**

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

#### **Artículo 7.20. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.**

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

#### **Artículo 7.21. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
2. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.
3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.
4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

#### **Artículo 7.22. Ordenación del Subsuelo.**

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

#### **Artículo 7.23. Ubicación de Instalaciones Colectivas.**

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privados.

#### **Artículo 7.24. Puntos de abastecimiento de carburantes.**

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburante en las zonas de suelo urbano, previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

- \* Localización sobre suelos previstos por el Plan como viario, protección de infraestructuras o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacio libre laterales.
- \* Superficie ocupada máxima por la instalación 250 m<sup>2</sup> ( sin incluir en su caso carriles de entrada y salida de vehículos)
- \* Limitación de los puntos de suministro a un máximo de dos.
- \* Superficie ocupada por edificación cerrada 20 m<sup>2</sup>.
- \* Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina, y urbanización adecuada al entorno en que se sitúe.
- \* Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones del tráfico del vial en el que se apoya.

## **CAPÍTULO TERCERO: NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA CENTRAL DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.**

### **Artículo 7.25. Aplicación.**

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Área Central de la ciudad de Mérida, según se define esta en el Título Once de las presentes Normas y en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General.
2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en el Capítulo Segundo para todos aquellos aspectos no regulados por este.

### **Artículo 7.26. Directrices para la urbanización del Área Central.**

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Área Central de la ciudad de Mérida deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

### **Artículo 7.27. Pavimentaciones.**

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.
4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

### **Artículo 7.28. Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.**

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Área Central de la Ciudad de Mérida deberán incluir la subterranización de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.
3. Se prohíbe la instalación de contadores y cajas de acometida en las fachadas de los edificios catalogados.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

### **Artículo 7.29. Mobiliario Urbano.**

1. El Ayuntamiento de Mérida elaborará un catálogo de elementos de mobiliario urbano a utilizar en los proyectos de reurbanización del Área Central. Dicho catálogo abarcará como mínimo los siguientes elementos:

- \* Farolas
- \* Balizas
- \* Marmolillos
- \* Cubre alcorques
- \* Bancos
- \* Fuentes-bebedero
- \* Señalización informativa
- \* Kioscos

2. Los distintos proyectos de reurbanización podrán utilizar o realizar diseños diferentes a los incluidos en el catálogo, siempre de forma justificada. Los nuevos elementos utilizados pasarán a formar parte de este.

3. En todo caso, los proyectos de reurbanización deberán justificar la adecuación al entorno urbano de los distintos modelos o patentes seleccionados.

**TÍTULO OCTAVO. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.****CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 8.1. La Red de Sistemas y sus Clases.**

1. La red de sistemas del municipio de Mérida será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas pueden ser:

- a. Servicios.
- b. Sistemas locales.
- c. Sistemas generales.

**Artículo 8.2. Condiciones de Uso y Edificación.**

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.
- b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

**Artículo 8.3. Programación.**

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

**CAPÍTULO SEGUNDO: SERVICIOS.****Artículo 8.4. Definición.**

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a. Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos y aparcamientos y garajes.
- b. Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas ciudad.

**Artículo 8.5. Regulación de los Servicios.**

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

**Artículo 8.6. Titularidad y Régimen Urbanístico.**

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.
2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

**Artículo 8.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.**

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.
2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

**Artículo 8.8. Edificabilidad de los Suelos Dotacionales Privados.**

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.
2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un metro y medio (1.5) metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el equipamiento escolar y de servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

**CAPÍTULO TERCERO: SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.****Sección Primera: Disposiciones Comunes.****Artículo 8.9. Definiciones.**

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Mérida.
2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

**Artículo 8.10. Titularidad y Régimen Urbanístico.**

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Mérida o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

**Artículo 8.11. Valoración de los Suelos Destinados a Sistemas.**

1. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en actuaciones asistemáticas en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentren situados.

2. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto del suelo urbano.

3. Cuando los suelos destinados a Sistemas señalados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valoración será el resultado de referir a su superficie el 90% de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

4. La valoración de los suelos destinados a sistemas Generales en suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el 50% ó el 90% del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se encuentren, según se obtengan o no por el procedimiento de expropiación respectivamente.

5. La valoración de los suelos destinados a Sistemas en suelo urbanizable no programado y no urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

### **Sección Segunda: Sistemas Locales.**

#### **Artículo 8.12. Elementos de los Sistemas Locales.**

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

#### **Artículo 8.13. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.**

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Mérida o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.

b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

### **Sección Tercera: Sistemas Generales.**

#### **Artículo 8.14. Los Sistemas Generales.**

Los sistemas generales del Plan General son:

11. El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y centros de transportes.

21. El de espacios libres.

31. El de dotaciones y servicios públicos.

41. Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

#### **Artículo 8.15. Regulación de los Sistemas Generales.**

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

#### **Artículo 8.16. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.**

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada.

2. La obtención de los suelos urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, compensación con cargo a unidades de ejecución excedentarias, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

3. La obtención de los suelos urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

4. La obtención de los suelos no urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, compensación en unidades de ejecución excedentarias, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

5. Las previsiones del Plan General respecto a la obtención de Sistemas Generales se contienen debidamente especificadas en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión y en el Programa de Actuación.

## TÍTULO NOVENO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE MÉRIDA.

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 9.1. Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Mérida.

#### Artículo 9.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Mérida, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos:

- a. En aplicación de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, la identificación de inmuebles o áreas como:
  - a.1. Propuesta de Delimitación de áreas urbanas como Conjunto Histórico.
  - a.2. La declaración o propuesta de declaración de edificaciones, estructuras, restos arqueológicos, etc. como Bien de Interés Cultural en categoría de Monumento, así como la delimitación de sus entornos.
- b. En aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:
  - b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
  - b.2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales, ordenanzas incluidas en el área central (capítulos 2 al 6 del título undécimo de las Normas Urbanísticas).
  - b.3. La regulación de alturas de la edificación en las áreas urbanas incluidas en la delimitación propuesta como Conjunto Histórico.
  - b.4. Las determinaciones establecidas para los Planes Especiales de Investigación Arqueológica y Mejora Urbana (PEIAMU) y los Planes Especiales de Investigación Arqueológica y Reforma Interior (PEIARI).
  - b.5. El Catálogo de Elementos Protegidos, en sus distintas secciones de Patrimonio Arquitectónico y Patrimonio Arqueológico.
  - b.6. La delimitación de las zonas de Actuación Arqueológica.

#### Artículo 9.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Mérida los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Extremadura tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Mérida, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

#### Artículo 9.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Mérida previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Mérida.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Mérida a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

### CAPÍTULO SEGUNDO: LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

#### Artículo 9.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia,:

- a. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Extremadura de Conjunto o Conjuntos Históricos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre la delimitación prevista en el presente Plan.
- b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Extremadura de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Extremadura de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones una vez aprobado al Plan Especial y que por tanto no estén delegadas en el Ayuntamiento de Mérida, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Mérida.

#### Artículo 9.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

#### Artículo 9.7. Aplicación del Catálogo de Elementos Protegidos.

1. El Catálogo de Elementos Protegidos que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.
2. El Catálogo de Elementos Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

### CAPÍTULO TERCERO: LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

#### Artículo 9.8. La Delimitación de Conjunto Histórico.

1. Para adaptar la actual declaración como Conjunto Histórico Arqueológico de Mérida, de fecha 27/02/73, a los criterios establecidos por la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el presente Plan General propone una Delimitación como Conjunto Histórico a efectos de la necesaria coordinación entre los instrumentos de protección de la Legislación de Patrimonio y Urbanística, propuesta que carecerá de cualquier virtualidad o ejecutividad normativa en tanto no sea tramitada según se establece en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. La delimitación del Conjunto Histórico de Mérida se realizará por los Órganos competentes de la Administración de conformidad con el procedimiento establecido en la legislación específica de aplicación.

3. La no coincidencia de la delimitación de Conjunto Histórico con la actualmente vigente o con la que culminasen los Órganos competentes de la Administración, con la propuesta por el presente Plan, no supone modificación del mismo al tratarse de un pronunciamiento meramente directivo.

#### **Artículo 9.9. Las Declaraciones de Monumentos y Delimitación de sus Entornos.**

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados así como los propuestos por el presente Plan y los entornos legalmente delimitados o propuestos para los mismos.

2. El Catálogo de Elementos Protegidos que complementa al presente Plan incluye los Monumentos declarados e incoados en el Municipio de Mérida en el Nivel de Protección Integral.

3. La incoación o declaración de edificios o elementos arqueológicos como Monumentos se realizará por los Órganos competentes de la Administración de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

4. La declaración de nuevos Monumentos o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Catálogo de Elementos Protegidos complementario al mismo.

### **CAPÍTULO CUARTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO URBANO.**

#### **Artículo 9.10. Protección del Patrimonio Histórico Urbano.**

1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de Mérida se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, del área delimitada como propuesta de Delimitación del Conjunto Histórico.

2. Para este área, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

- A. De carácter vinculante:
  - a. Divide el área en sistemas y zonas de ordenanza.
  - b. Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.
  - c. Califica cuatro zonas de ordenanza, denominadas globalmente Zonas del Área Central de Mérida, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
    - \* Condiciones de parcelación.
    - \* Posición de la edificación en la parcela.
    - \* Ocupación sobre y bajo rasante.
    - \* Edificabilidad.
    - \* Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
    - \* Condiciones estéticas.
    - \* Condiciones de los usos.
  - e. Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.
  - f. Prevé actuaciones de desarrollo y ejecución para la mejora y ampliación de las dotaciones, los espacios libres y el viario y para la integración de restos arqueológicos.
- B. De carácter directivo no vinculante:
  - a. La ubicación de aparcamientos subterráneos para residentes o vinculados a usos públicos.
  - b. La reforma y mejora de la urbanización.
  - c. La ordenación del tráfico rodado y peatonal.

### **CAPÍTULO QUINTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

#### **Sección Primera: Disposiciones Preliminares.**

#### **Artículo 9.11. Protección del Patrimonio Arqueológico.**

La protección del Patrimonio Arqueológico Urbano del municipio de Mérida se realiza mediante la clasificación del Yacimiento Arqueológico de Mérida en cinco niveles de protección diferenciados, estableciendo para cada uno de ellos la normativa en la que se determina la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes conceptuales como arqueológicos.

#### **Artículo 9.12. Patrimonio Arqueológico.**

1. Los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos o paleontológicos y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, extraídos o no, ubicados en superficie o en el subsuelo son bienes del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico.

2. La investigación del Patrimonio Arqueológico, si esta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico.

3. El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido este en el párrafo primero se regulará según lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico.

#### **Artículo 9.13. Intervenciones Arqueológicas.**

1. Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras inmuebles emergentes o soterradas y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las Intervenciones se distinguen los siguientes tipos:

- a. Prospección arqueológica. Exploración sistemática de un área superficial que no precisa remoción de tierras, dirigida a la detección y estudio de restos históricos así como de los componentes geológicos con ello relacionados, y la recogida de restos muebles de actividad humana depositados en superficie.
- b. Sondeo arqueológico. Remociones de tierra limitadas en cuanto a su área de extensión y complementarias a la prospección, que tienen por objeto comprobar la existencia y posición de restos, evaluar la riqueza arqueológica del área o establecer su secuencia histórica. Podrán realizarse, según se determine, a mano o por medios mecánicos.
- c. Excavación arqueológica. Remociones de tierra que se realizan con el fin de descubrir, documentar e investigar todo tipo de estructuras y restos muebles del pasado y que impliquen áreas más extensas que el sondeo.
- d. Control de movimiento de tierras. El registro de los niveles estratigráficos y sus contenidos arqueológicos, mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación sin metodología arqueológica ni finalidad investigadora. El ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra debe permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.
- e. Vigilancia arqueológica. La inspección de una excavación sin metodología arqueológica con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés, atendiendo su correcta documentación.
- f. Análisis arqueológico de estructuras emergentes. La documentación mediante análisis arqueológico (estratigráfico, espacial,...etc.) de las estructuras arquitectónicas (lienzos, pavimentos,...etc.) que emergen del suelo.
- g. Seguimiento arqueológico de las intervenciones sobre las estructuras emergentes. La inspección de las obras de rehabilitación o restauración con el fin de velar por la adecuada conservación de los restos de interés conocidos.

3. El contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el especificado en el artículo 9.38. del presente Plan que se completará de acuerdo con el pliego de condiciones técnicas aprobado por el Órgano Competente de la Comunidad Autónoma en materia de patrimonio arqueológico de Mérida vigente en cada momento.

## Sección Segunda: Ámbito de Aplicación y Zonas de Actuación Arqueológica.

### Artículo 9.14.- Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones incluidas dentro de alguno de los niveles de protección y actuación del Plano de Protección del Patrimonio.

### Artículo 9.15.- Niveles de Protección.

A los efectos de aplicación de estas normas se distinguen las siguientes zonas de actuación arqueológica a las que se asignan distintos niveles de protección:

- |    |           |                      |
|----|-----------|----------------------|
| a. | ZONA I.   | Protección Especial. |
| b. | ZONA II.  | Protección Elevada.  |
| c. | ZONA III. | Protección Normal.   |
| d. | ZONA IV.  | Protección Cautelar. |
| e. | ZONA V.   | Protección General.  |

### Subsección Primera: Zona de Actuación I .Protección Especial.

#### Artículo 9.16.- Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El nivel de Protección Especial es el asignado a las áreas urbanas de gran valor arqueológico donde se tiene conocimiento fehaciente de la existencia de restos arqueológicos singulares o monumentales de alto valor cultural. Coinciden con los límites de los dos foros romanos de la ciudad de acuerdo con las hipótesis de trazado probable de ésta.

2. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas con la letra \*I+ en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica.

#### Artículo 9.17. Condiciones Particulares de Protección.

Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece, en función del tipo de obra que tenga previsto ejecutarse:

- a. Obras de reforma y obras de demolición parcial o total.
  - a.1. Conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística deberá presentarse un estudio de análisis arqueológico de las estructuras emergentes, donde se evalúen los restos que puedan verse afectados por las obras y los efectos de éstas sobre aquéllos. En caso positivo deberá realizarse durante la ejecución de las obras un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes.
  - a.2. El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierra, tras la demolición y desescombro de la edificación existente, quedará sujeto al tipo de intervención previsto en el punto siguiente.
- b. Obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta.
  - b.1. Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que suponga remoción en la superficie o en el subsuelo deberá realizarse una excavación arqueológica que abarcará la totalidad de la parcela. La excavación se realizará sin sondeos previos con medios mecánicos.
- c. Obras de urbanización e infraestructuras.
  - c.1. Excavación arqueológica sobre la totalidad de la superficie afectada.

#### Artículo 9.18. Condiciones particulares de las obras de edificación.

1. Las obras de edificación contemplarán la ejecución de un sótano arqueológico, con posibilidad de conexión con los colindantes así como con el espacio público.
2. La cimentación se adecuará a los restos existentes, garantizando su preservación.
3. Excepcionalmente y previo informe emitido por el órgano competente de la Administración Autónoma resultante de la excavación arqueológica en el que se concluya la inexistencia de restos subyacentes o emergentes de valor, podrá

autorizarse la ejecución de plantas sótano en las condiciones establecidas en las Normas Generales y las Ordenanzas de Zona.

### Subsección Segunda: Zona de Actuación II. Protección Elevada.

#### Artículo 9.19. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Normal es el asignado a las áreas urbanas con una elevada probabilidad de existencia de restos arqueológicos de valor cultural.

2. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas con las letras \*II+ en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica, y corresponden con los límites del recinto amurallado romano.

#### Artículo 9.20. Condiciones Particulares de Protección.

Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece:

- a. Obras de nueva edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta en todos los casos.
  - a.1. Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que suponga remoción en la superficie o en el subsuelo deberá realizarse una excavación arqueológica que abarcará la totalidad de la superficie de actuación. La excavación se realizará sin sondeos previos con medios mecánicos
- b. Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.
  - b.1. Sondeos previos y control arqueológico de los movimientos de tierra en caso de resultado negativo de éstos, o excavación arqueológica sistemática en las zonas donde los sondeos hayan resultado positivos.

#### Artículo 9.21. Prohibición de Sótanos.

1. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudieran existir se prohíbe la ejecución de plantas sótano en las parcelas incluidas en este nivel de protección, quedando las mismas exentas de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento.

2. Excepcionalmente y cuando el informe resultante de la excavación arqueológica concluya sobre la no existencia de restos subyacentes o emergentes de valor, podrá autorizarse la ejecución de plantas sótano en las condiciones establecidas en las Normas Generales y las Ordenanzas de Zona.

### Subsección Tercera: Zona de Actuación III. Protección Normal.

#### Artículo 9.22. Definición y Ámbito de aplicación.

1. El nivel de Protección Normal es el asignado a las áreas urbanas con probabilidad de existencia de restos arqueológicos de valor cultural.

2. Las áreas comprendidas en esta categoría son las identificadas con las letras \*III+ en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica, y corresponden con las áreas de extramuros de la ciudad romana y sus principales necrópolis. Se incluyen las áreas ocupadas por usos y construcciones vinculadas directamente a la actividad urbana en las distintas fases históricas de ocupación, así como los corredores lineales de afección de las vías y conducciones romanas principales en sus tramos de contacto con la ciudad.

#### Artículo 9.23. Condiciones Particulares de Protección.

Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece:

- a. Obras de nueva edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta en todos los casos.
  - a.1. Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que suponga remoción en la superficie o en el subsuelo deberán realizarse los sondeos necesarios con medios mecánicos, siendo preceptiva la excavación arqueológica de las áreas en las que los sondeos hayan resultado positivos.

a.2. En caso de resultado negativo de los sondeos las obras estarán sujetas a control arqueológico de los movimientos de tierra.

b. Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo.

b.1. Sondeos previos con medios mecánicos y control arqueológico de los movimientos de tierra en caso de resultado negativo de éstos, o excavación arqueológica en caso de resultado positivo.

#### **Subsección Cuarta: Zona de Actuación IV. Protección Cautelar.**

##### **Artículo 9.24. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección cautelar es el asignado a aquellas áreas con destino urbano y que por tanto forman parte del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable del Plan General en las que la probabilidad de existencia de restos arqueológicos es reducida con carácter general, si bien existe la posibilidad de aparición de elementos aislados de interés arqueológico.

2. Las áreas incluidas en ésta categoría son las identificadas con la letra AIV@ en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica, y corresponden a las áreas urbanas en las que el registro arqueológico realizado ha sido mayoritariamente negativo.

##### **Artículo 9.25. Condiciones Particulares de Protección.**

Las parcelas, edificaciones, espacios públicos y suelos objeto de ordenación mediante Planeamiento de desarrollo serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece:

a. Obras de nueva planta que supongan remoción del subsuelo.

a.1. Con antelación al movimiento de tierras se comunicará al órgano competente de la Administración Autónoma el inicio de las obras.

a.2. Durante la ejecución de las obras se realizará un control arqueológico del movimiento de tierras mediante el seguimiento de los técnicos designados por el órgano competente de la Administración Autónoma, en las condiciones que estime oportunas.

b. Obras de urbanización e infraestructuras que supongan remoción del subsuelo:

b.1. Control arqueológico de los movimientos de tierra

##### **Artículo 9.26. Condiciones del Planeamiento de Desarrollo.**

1. Para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables sujetos a Planeamiento Parcial así como de los suelos urbanos remitidos a Planeamiento Especial será preceptiva la realización de un informe arqueológico que incluya al menos una prospección de superficie y la realización de sondeos con medios mecánicos o la prospección del subsuelo con otros medios no destructivos.

2. La intervención arqueológica que se determine en cada caso deberá estar justificada en relación a la posición del área y la posibilidad de hallazgos, y deberá contar con la aprobación del órgano competente de la Administración Autónoma.

3. Para el desarrollo de los sectores de planeamiento diferido incluidos en el Nivel IV, deberá incluirse en el documento de tramitación del Plan un informe arqueológico que será remitido por el Ayuntamiento de Mérida al Consorcio para su evaluación con carácter previo a la Aprobación Definitiva, de forma que se incluyan en el documento los posibles condicionantes que para la ordenación de la zona se establezcan con el objetivo de garantizar la protección e integración de los restos arqueológicos.

#### **Subsección Quinta: Zona de Actuación V. Protección General.**

##### **Artículo 9.27. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección general es el asignado a aquellas áreas que no tienen destino urbano y que por tanto forman parte del Suelo no Urbanizable del Plan General en las que existe la posibilidad de aparición de elementos aislados de interés arqueológico.

2. La condición de no urbanizables de éstos suelos hace que el riesgo sea muy limitado en relación a los suelos con destino urbano, centrándose las actuaciones que suponen alteración de la superficie y el subsuelo fundamentalmente en intervenciones de ejecución de infraestructuras.

3. Las áreas incluidas en ésta categoría son todas aquellas que pertenecen al término municipal de Mérida y no forman parte del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.

##### **Artículo 9.28. Condiciones de Protección.**

Las edificaciones, obras de urbanización e infraestructuras y movimientos de tierra no vinculados a la normal explotación agrícola de los suelos que se realicen en éstas áreas estarán sujetos a las siguientes medidas de protección:

a. Intervenciones en las zonas de afección de trazado viario romano y de conducciones hidráulicas romanas representadas en el plano de Patrimonio en el Medio Rural definidas gráficamente así como las actuaciones en el entorno inmediato de los yacimientos arqueológicos del Término Municipal, tanto los representados en el plano anterior como los que en el momento de la intervención fueran conocidos e inventariados por la administración competente.

a.1. Los proyectos, en su fase inicial de tramitación administrativa, deberán acompañarse de un informe arqueológico elaborado una vez realizada la prospección arqueológica de superficie de todo el ámbito superficial, realizándose con posterioridad a éste y con carácter previo al inicio de las obras los sondeos necesarios para determinar la existencia de restos arqueológicos de valor cultural en las zonas de afección representadas en el Plan o en aquellas otras de valor arqueológico potencial de acuerdo con el informe arqueológico.

a.2. En caso de resultado positivo de los sondeos deberá realizarse una excavación de la zona afectada según las directrices establecidas por el órgano competente de la Administración Autónoma para cada caso. En el supuesto de aparición de restos de valor cultural, deberán contemplarse en el proyecto y ejecución de las obras las medidas necesarias para garantizar la corrección del impacto posible sobre el patrimonio arqueológico.

a.3. En cualquier caso, y al menos dentro de los límites de afección marcados en el Plan, las obras estarán sujetas a control arqueológico de los movimientos de tierra.

b. Intervenciones en las zonas no afectadas por la proximidad de restos arqueológicos o trazados de infraestructuras romanas, de acuerdo con las determinaciones gráficas establecidas en el Plano de Protección del Patrimonio en Medio Rural.

b.1. Con carácter previo al inicio de las obras deberá comunicarse al órgano competente de la Administración Autónoma la fecha de inicio del movimiento de tierras.

b.2. Durante la ejecución de las obras se realizará por parte de dicho órgano el control del movimiento de tierras mediante el seguimiento de las mismas en las condiciones que estime oportunas.

b.2. En el caso de que existan motivos fundamentados para suponer la existencia de restos arqueológicos de valor cultural, el órgano competente de la Administración Autónoma podrá determinar las intervenciones necesarias con el fin de conocer y, en su caso, proteger dichos elementos.

#### **Sección Tercera: Áreas No Susceptibles de la Investigación Arqueológica**

##### **Artículo 9.29. Definición.**

Se entiende por Áreas no susceptibles de la investigación arqueológica al conjunto de parcelas e inmuebles incluidos en los niveles de Protección Especial, Elevada y Normal que por haber sido objeto de intervención edificatoria que ha alterado profundamente el subsuelo, o de investigación arqueológica previa, quedará exento de realizar intervenciones arqueológicas.

##### **Artículo 9.30. Condiciones para la Inclusión de las Parcelas e Inmuebles en las Áreas No Susceptibles de la Investigación Arqueológica.**

1. Se considerarán incluidas en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica las parcelas e inmuebles que reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

a. Haber sido objeto de investigación arqueológica sobre la totalidad de la parcela con anterioridad a la intervención. En el caso de que el resultado de la investigación hubiera sido positivo deberán respetarse las condiciones que en su momento se hubieran establecido por parte de la administración competente para la protección de los restos arqueológicos.

b. Haber sido objeto de intervención edificatoria que haya alterado el subsuelo y destruido los niveles estratigráficos fértiles.

2. La declaración de parcela no susceptible de investigación arqueológica la emitirá el Ayuntamiento, que podrá solicitar informe del órgano competente de la Administración Autónoma en los casos en que se produzcan circunstancias específicas que así lo requieran.

### **Artículo 9.31. Régimen de las Parcelas e Inmuebles Incluidos en las Áreas No Susceptibles de la Investigación Arqueológica.**

Las parcelas e inmuebles incluidos en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica quedan exceptuados de las obligaciones de realizar intervenciones arqueológicas, que determinan las Subsecciones Primera, Segunda y Tercera de la Sección anterior.

### **Sección Cuarta: Protección e integración del Patrimonio Arqueológico.**

#### **Artículo 9.32.- Niveles de protección arqueológica.**

Se definen dos niveles de protección arqueológica de los restos y elementos incluidos en el catálogo de acuerdo con el valor y significación urbana de los mismos o su posición en el medio natural:

NIVEL A: Protección Integral. Elementos Monumentales y restos conservados accesibles en medio urbano.

NIVEL B: Restos y Yacimientos en medio rural.

El nivel de protección integral es el asignado a las edificaciones y restos de carácter monumental sobre los que debe garantizarse su protección integral, así como a los restos arqueológicos de especial interés para el conocimiento y comprensión de la historia de la ciudad que han sido conservados en espacios accesibles, considerando tanto los elementos excavados y recuperados como el conjunto que constituye cada zona sobre la que se sitúan, y en especial la incluida dentro de los límites del espacio calificado por el Plan como espacio libre arqueológico. Las intervenciones sobre dichos elementos serán tendentes a su conservación, puesta en valor e integración urbana, y cualquier proyecto o planeamiento de desarrollo que sobre los mismos se redacte deberá contar con informe vinculante emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio para su autorización. Sobre los restos y los espacios en que se ubican se permiten únicamente intervenciones tendentes a su conservación, puesta en valor y didáctica, así como aquellas intervenciones complementarias que se consideren necesarias para la consecución de dichos objetivos de acuerdo con los criterios que establezcan los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio

#### **Artículo 9.33.- Adecuación de los proyectos de edificación a los restos subyacentes.**

1. Los proyectos de edificación, a lo largo del periodo de tramitación de la licencia y de acuerdo con la intervención arqueológica prevista y el informe de los Órganos competentes de la Administración Autónoma, deberán adecuarse a las condiciones establecidas en dicho informe.

2. Las condiciones específicas de cada caso se establecerán una vez realizada la prospección arqueológica, si bien cabe establecer con carácter general unos criterios de actuación para las zonas correspondientes a los distintos niveles de protección:

a. Parcelas situadas en Zona I, Protección Especial.

a.1. Las edificaciones de nueva planta deberán realizar un sótano arqueológico cuya rasante final sea la de la ciudad fundacional romana. Los métodos de cimentación serán los necesarios para garantizar la conservación de los restos y, en caso de que fuera imprescindible, efectuar el menor desmonte posible de éstos, no debiendo emplearse la losa con carácter general.

a.2. En caso de resultado negativo de las excavaciones, y previo informe favorable del órgano competente de la Administración Autónoma, podrá autorizarse la no ejecución de sótano arqueológico y el empleo cualquier sistema de cimentación.

b. Parcelas situadas en Zonas II y III, Protección Elevada y Protección Normal.

b.1. En caso de resultado positivo de la prospección, sondeos o excavación, y salvo que los restos aparecidos tuvieran un especial valor cultural explicitado en el informe de los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma,

se protegerán y cubrirán adecuadamente ejecutándose sobre los mismos la cimentación del edificio con métodos no destructivos, principalmente losa de cimentación.

b.2. Si los restos tuvieran un especial valor, se procurará su integración en el edificio o el espacio libre de la parcela, aconsejándose dicha solución principalmente en el caso en que el espacio en que queden integrados tenga carácter público, bien por la titularidad del suelo (equipamiento público o espacio público) o bien por el uso público a que se destine (local comercial, oficinas etc).

b.3. Si la prospección, sondeos o excavación realizada muestra elementos cuyo único valor es su aportación puntual al conocimiento de la historia de la ciudad, se adoptará la solución más adecuada de acuerdo con el informe del Órgano competente de la Administración Autónoma. Una vez documentados los restos se podrá permitir la ejecución de sótano de acuerdo con las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Zona.

3. Cuando se determine la necesidad de conservación e integración de restos arqueológicos en las plantas bajas de edificios de uso privado, se podrá compensar la pérdida de aprovechamiento de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 11.11 de las presentes Normas, cediéndose la superficie correspondiente de planta baja al Ayuntamiento y garantizándose la adecuada accesibilidad a la zona desde el espacio público.

4. En parcelas exteriores al Área Central en las que por la aparición de restos arqueológicos que deban ser protegidos no sea posible la realización de sótano para aparcamientos, se podrá incrementar la edificabilidad máxima sobre rasante a razón de 0.30 m<sup>2</sup>t destinado al uso característico del edificio o a 0.70 m<sup>2</sup>t destinado a aparcamiento en planta baja, por cada metro cuadrado de sótano que no pudiera materializarse en la zona ocupada por la edificación sobre rasante.

Dicho incremento se resolverá mediante el aumento de la ocupación o la construcción de una planta ático retranqueada un mínimo de 5 metros desde las fachadas, no superándose en ningún caso la altura total de PB+4 incluida la planta ático. En las zonas calificadas como edificación abierta extensiva (AE) podrá asimismo compensarse el déficit de aparcamientos bajo rasante mediante la ejecución de éstos en el espacio libre de parcela superando la proporción máxima del 20% de ocupación de parcela establecida en las Normas Particulares de Zona.

En cualquier caso será preceptivo el informe favorable del Ayuntamiento sobre la definición de la solución adoptada, debiendo cederse al Ayuntamiento la superficie de sótano que, en su caso, sea destinada a la recuperación de restos arqueológicos así como el acceso a la misma desde el espacio libre público.

#### **Artículo 9.34. Supuesto de Aparición de Restos Arqueológicos de excepcional valor.**

En previsión de hallazgos de valor o interés excepcional de acuerdo con la evaluación que en cada caso realice el órgano competente de la Administración Autónoma, con independencia de la zona en la que éstos puedan producirse, que justifiquen el inicio de un proceso de investigación de mayor alcance al de la parcela inicial y que pudiera aconsejar actuaciones de compra o expropiación de los suelos, se delimitará por parte del Ayuntamiento y a instancia de la Consejería de Cultura y Patrimonio un área de Reforma Interior acorde con los fines de investigación e integración urbana de los restos.

De la misma manera podrán ampliarse los ámbitos previstos en el Plan para las operaciones de integración de los restos existentes si, durante el proceso de ejecución de las propuestas, se produjeran hallazgos que lo justifiquen.

### **Sección Quinta: Sujetos Responsables y condiciones de las Intervenciones Arqueológicas.**

#### **Artículo 9.35. Administración Competente.**

1. La Administración competente para todos los aspectos relacionados con las intervenciones en el Patrimonio Arqueológico será la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, correspondiendo al Órgano competente de la Comunidad Autónoma las funciones de informe preceptivo sobre los proyectos de obras que pudieran afectar al patrimonio arqueológico asumiendo las competencias de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico según establece el Decreto 10/96 de la Junta de Extremadura.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Mérida prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el presente Plan General y Plan Especial de Protección.

#### **Artículo 9.36. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.**

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por la Administración.

### Artículo 9.37. Ejecución de las Excavaciones Arqueológicas.

1. Los promotores de las obras, con carácter previo a la ejecución de las mismas y de acuerdo con las normas de procedimiento de la sección sexta, deberán acreditar la realización de las Intervenciones Arqueológicas que se determinan en los artículos precedentes como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo.

2. La ejecución de las Intervenciones Arqueológicas podrá realizarse por los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma o directamente por los promotores de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

3. La realización de prospecciones de superficie y sondeos así como los informes arqueológicos que los acompañen en las condiciones establecidas en la Sección Segunda podrán en cualquier caso realizarse por los en aquellas intervenciones que por su especial significación y según criterio de los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma deban ser ejecutadas directamente por los técnicos de dicha entidad.

4. La realización de excavaciones con metodología arqueológica se desarrollará según las condiciones establecidas en el artículo 9.38, y su financiación podrá ser pública, privada o mixta.

### Artículo 9.38. Condiciones de los proyectos de excavación arqueológica.

1. El contenido de los proyectos de excavación arqueológica se ajustará a las determinaciones que a continuación se establecen, de acuerdo con los criterios y bajo la supervisión del Consorcio de la Ciudad Monumental Histórico-Artística y Arqueológica de Mérida o del órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio :

1.a. Las excavaciones arqueológicas realizadas por arqueólogos que no forman parte del Consorcio de la Ciudad Monumental de Mérida se realizarán a petición del solicitante.

1.b. La petición deberá realizarse por escrito al Director/a del Consorcio de la Ciudad Monumental de Mérida.

1.c. El arqueólogo designado para realizar la excavación deberá presentar al Consorcio el proyecto de intervención según se refleja en el documento n1 1.

1.d. El proyecto será valorado por la Comisión Ejecutiva del Consorcio o por los miembros que designe dicha Comisión que fijarán los objetivos científicos de la intervención.

1.e. Antes de iniciar la intervención arqueológica, el Consorcio aportará al arqueólogo responsable de la excavación la documentación necesaria según se adjunta en documento n1 2, y aportará la documentación mínima a presentar en los distintos documentos establecida en el Pliego de Condiciones Técnicas del Órgano Competente de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio Arqueológico en vigor.

1.f. Los recursos (humanos y materiales) necesarios para realizar la excavación no serán suministrados por el Consorcio a excepción de los indicados en el documento n12.

1.g. Los trabajos serán supervisados por el Consorcio que deberá ser informado del comienzo y final de los trabajos y durante el transcurso de la excavación.

1. h. Al finalizar la excavación el arqueólogo responsable deberá presentar al Consorcio dos informes. El primero de carácter gráfico (documento n13) deberá ser entregado en un plazo máximo de 10 días desde la finalización de la excavación. El segundo, con carácter de memoria (documento n1 4) deberá entregarse en el Consorcio en un plazo máximo de 2 meses después de finalizar la intervención arqueológica. La presentación del segundo informe al Consorcio será condición imprescindible para poder acceder a nuevos proyectos de intervención en la ciudad.

1.i. El material arqueológico aparecido en la excavación será guardado en los almacenes del Consorcio. Todo el material deberá encontrarse lavado, siglado e inventariado en el momento de la entrega, independientemente que permanezca depositado en el almacén durante su estudio.

1.j. Toda la documentación generada por la excavación será propiedad del Consorcio de la Ciudad Monumental de Mérida, así como los materiales que aparezcan durante la intervención que serán entregados en los almacenes del Consorcio para su posterior consulta.

1.k. Una vez transcurrido un año desde su entrega, el material arqueológico y la documentación procedente de la excavación estará a disposición de cualquier investigador que lo solicite al Consorcio.

2. Documento n11. El proyecto de excavación presentado por el arqueólogo responsable de los trabajos deberá contar al menos con los siguientes documentos:

2.a. Características físicas del solar (dimensiones, situación, medianeras, etc.) con fotografías y planos de situación.

2.b. Metodología de trabajo con tiempo aproximado y objetivos del proyecto arquitectónico.

2.c. Recursos humanos y materiales.

3. Documento n12. El Consorcio tras la aprobación del proyecto de excavación entregará al arqueólogo responsable la siguiente documentación:

3.a. Plano escala 1/5000 de los restos arqueológicos conocidos en la ciudad.

3.b. Documentación relativa a intervenciones realizadas en solares cercanos.

3.c. Fichas de Unidades de Excavación.

3.d. Fichas de apoyo a la excavación (materiales, planimetrías, fotografías, etc.).

3.e. Ficha de actividades.

3.f. Ficha de intervención.

4. Documento n13. El informe gráfico deberá contar con la documentación necesaria para la descripción general de la excavación, gráfica y fotográfica, los resultados del método, resultados preliminares de la excavación y contextualización arqueológica en la ciudad.

5. Documento n14. El informe definitivo de la excavación deberá contener la documentación detallada de las intervenciones realizadas mediante la aportación de planos generales y de detalle de las estructuras más significativas, planos sincrónicos, fichas de intervención, actividades y unidades de excavación así como ficha técnica general y desarrollo de los contenidos del documento 3 en lo referente a método, resultados de la excavación y contextualización. Se acompañará una relación con fotografías y dibujos en su caso de los materiales aparecidos durante la excavación.

### Sección Sexta: Normas de Procedimiento.

#### Artículo 9.39. Actos de Edificación Sujetos a Previa Autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico.

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

a. En las parcelas, inmuebles y espacios públicos incluidos en el nivel de Protección Especial:

\* Obras de reforma parcial o general.

\* Obras de demolición total o parcial.

\* Obras de nueva edificación.

\* Obras de urbanización e infraestructura.

b. En las parcelas, inmuebles y espacios públicos incluidos en el nivel de Protección Elevada:

\* Obras de reforma parcial o general.

\* Obras de demolición total o parcial.

\* Obras de nueva edificación que supongan remoción del subsuelo.

\* Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del subsuelo.

c. En las parcelas, inmuebles y espacios públicos incluidos en el nivel de Protección Normal:

\* Obras de nueva edificación que supongan remoción del subsuelo.

\* Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del subsuelo.

d. En los suelos , inmuebles y espacios públicos incluidos en el nivel de Protección Cautelar:

\* Planes Parciales y en general planeamiento de desarrollo del Plan General.

\* Obras de nueva edificación que supongan remoción del subsuelo.

\* Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del subsuelo.

- e. En los terrenos, inmuebles e infraestructuras incluidos en el nivel de Protección General:
- \* Obras de nueva planta.
  - \* Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del subsuelo.
  - \* Movimientos de tierra no vinculados a la normal actividad agrícola.

2. Quedan excepcionados de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles que se consideren incluidos en las áreas no susceptibles de investigación arqueológica.

**Artículo 9.40. Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio / Consorcio de la Ciudad Monumental Histórico-Artística y Arqueológica de Mérida en atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Obras.**

1. El expediente de autorización para la ejecución de las obras sometidas a licencia municipal se iniciará en el Ayuntamiento de Mérida en el momento de la solicitud de la licencia de obras correspondiente.
2. El Ayuntamiento de Mérida decidirá sobre la consideración de la parcela en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras y cumplieran las condiciones establecidas en el art. 9.20.
3. En el supuesto de parcelas no incluidas en las áreas no susceptibles de investigación arqueológica, la Consejería de Cultura y Patrimonio actuará conforme a las normas contenidas en el presente artículo., debiendo presentarse por parte del promotor un informe arqueológico previo en las condiciones establecidas en la Sección Segunda en función del Nivel de Protección asignado por el Plan a la parcela objeto de la actuación.

La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Decreto por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El Ayuntamiento de Mérida continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que se realice.

Las obras no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación por parte del órgano competente de la Administración Autónoma sobre la intervención arqueológica necesaria, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación. En el caso en que se determine la necesidad de realizar una excavación arqueológica, ésta se ejecutará con carácter previo al inicio de las obras.

En los supuestos en que se precise la realización de excavaciones con carácter previo a la edificación, será obligatoria la presentación de un informe por parte del responsable de la excavación y con la aprobación del Consorcio en el que se indique el plazo estimado para la finalización de la misma así como las condiciones previstas para el resto de los trabajos de excavación, con la finalidad de informar al promotor o propietario de las previsiones de plazo total o plazos parciales.

Una vez realizada la excavación, y en función del valor cultural de los restos arqueológicos el órgano competente de la Administración Autónoma establecerá las medidas necesarias para su protección y, en su caso, integración en la edificación o el espacio público; si dichas medidas afectaran al proyecto inicial, éste deberá adaptarse a las mismas con anterioridad al inicio de las obras de edificación.

4. El Ayuntamiento de Mérida comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica, en los quince días siguientes a su otorgamiento.

**Artículo 9.41. Condiciones de tramitación de licencias de obra y planeamiento de desarrollo en las distintas Zonas de Actuación Arqueológica en el ámbito urbano .**

1. Las condiciones para la tramitación de las licencias de obras en relación con las tareas de investigación arqueológica se regulará en cada zona con el orden cronológico, plazos y contenido que se especifican a continuación

Zonas de Actuación I y II:

11.- Redacción del proyecto de excavación y presentación al Consorcio, informe sobre éste en el plazo de 15 días. Simultáneamente se podrá solicitar licencia con un Proyecto Básico, en caso de que no se solicite licencia, se deberá comunicar al Ayuntamiento la entrega del Proyecto Arqueológico y el inicio del procedimiento.

21.- Realización de la excavación, informe sobre previsión de los trabajos antes de un mes desde el inicio de los mismos.

31.- Final de la excavación e informe vinculante emitido por el Consorcio sobre las condiciones de afección a la edificación en función del resultado de la excavación y definición de los restos que en su caso debieran conservarse y/o integrarse en el proyecto para permitir su registro.

41.- Presentación del Proyecto de Ejecución adaptado a los criterios establecidos en el informe del Consorcio (en su caso modificando el Proyecto Básico inicial).

51.- Concesión de licencia.

Zona de Actuación III:

A) Licencias de obra:

11.- Plano del solar, con expresión de la zona que ocupará la edificación, con solicitud al Consorcio para la ejecución de sondeos.

21.- Definición de sondeos y seguimiento de los mismos por el Consorcio.

31.- Una vez terminados los sondeos, informe del Consorcio sobre la necesidad de excavación o innecesidad de ésta, incluyendo plano con situación y resultado de los sondeos.

41.- Si se establece la necesidad de excavación se procede de igual forma que en las zonas I y II, en caso contrario se tramita la licencia sin más intervención del Consorcio. Durante las obras se realizará en cualquier caso control arqueológico del movimiento de tierras.

B) Planeamiento de Desarrollo:

11.- Plano del solar con solicitud al Consorcio para la ejecución de sondeos.

21.- Definición de sondeos y seguimiento de los mismos por el Consorcio.

31.- Una vez terminados los sondeos, informe del Consorcio determinando las zonas de resultado positivo y las de resultado negativo y definiéndose, en su caso, las zonas de especial valor que aconsejen su preservación como espacio no edificado dentro de la ordenación general del área.

41.- Tramitación del planeamiento adaptado a las directrices establecidas en el anterior informe y de acuerdo con las condiciones que se establezcan en el Ayuntamiento sobre la ordenación general del área.

Zona de Actuación IV:

A) Licencias de Obra: Para la tramitación de la licencia no será preceptiva la realización de actuaciones arqueológicas con carácter previo, según se establece en el artículo 9.26, realizándose un control del movimiento de tierras durante la ejecución de las obras.

B) Planeamiento de Desarrollo: Se aportará un informe arqueológico según se establece en el artículo 9.26 que se incluirá en el documento de Planeamiento de forma que se incluyan en el documento los posibles condicionantes a la ordenación tendentes a garantizar la protección e integración de los restos.

2. El Ayuntamiento de Mérida en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

a. El tipo de intervención arqueológica que se debieran realizar durante las obras y las condiciones de integración establecidas, en su caso.

b. La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.

c. En las parcelas no susceptibles de la investigación arqueológica indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

3. El Ayuntamiento de Mérida comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

**Artículo 9.42. Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio / Consorcio de la Ciudad Monumental Histórico-Artística y Arqueológica de Mérida en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico para obras y actuaciones no sujetas a Licencia de Obras.**

1. Los Proyectos de Urbanización y Proyectos de Infraestructuras de ámbito territorial no sujetos a licencia de obras municipal deberán incluir un Informe Arqueológico en su fase de Estudios Informativos que deberá ser evaluado por los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio para incluir en el Proyecto de Ejecución las medidas correctoras, de protección o integración en relación con el Patrimonio Arqueológico.

2. Las obras no podrán iniciarse con anterioridad a dicha evaluación, y deberán contemplar las intervenciones arqueológicas que en ésta se especifiquen.

## **CAPÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.**

### **Sección Primera: Disposiciones Preliminares.**

#### **Artículo 9.43. Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Mérida se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa este Plan General, así como su clasificación en cuatro niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

#### **Artículo 9.44. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.**

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa este Plan General que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes.

2. En el supuesto de edificios o estructuras incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

### **Sección Segunda: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.**

#### **Artículo 9.45. Aplicación de las Normas de Protección.**

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el plano de Protección del Patrimonio en medio urbano y en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

#### **Artículo 9.46. Niveles de Protección.**

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

- NIVEL I. Protección Integral.
- NIVEL II. Protección Arquitectónica.
- NIVEL III. Protección Ambiental.
- NIVEL IV. Protección de Construcciones en medio rural.
- NIVEL V. Elementos de Interés Urbano.

### **Sección Tercera: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.**

#### **Artículo 9.47. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.**

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregación.

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:

- a. Las parcelas con Niveles I o II nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario.
- b. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse bajo las siguientes condiciones:

b.1. Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

b.2. Que se produzca por una sola vez con una parcela no catalogada.

c. Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones con Nivel IV cumplirán las condiciones de parcela mínima de la zona de suelo no urbanizable en la que se sitúan.

#### **Artículo 9.48. Condiciones de Uso.**

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio en el Catálogo de Elementos Protegidos prohibiese o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

#### **Artículo 9.49. Condiciones de edificación.**

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo de Elementos Protegidos prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanzas donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Elementos Protegidos serán de aplicación en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores, si bien podrán realizarse obras de reforma sobre edificios catalogados sin alcanzar la altura máxima si ésta se hubiera de materializar mediante remonte.

#### **Artículo 9.50. Normas Supletorias.**

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

### **Sección Cuarta: Nivel I, Protección Integral.**

#### **Artículo 9.51. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Mérida.

Algunos de ellos están declarados o incoados como BIC, proponiéndose en otros casos su declaración como tal y la propuesta de delimitación de su entorno.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados con el número 1 en el Plano de Catalogación y en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes. En las fichas correspondientes del catálogo se especifican las declaraciones existentes y las propuestas de BIC.

#### **Artículo 9.52. Condiciones particulares de edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble así como las placas conmemorativas

que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas normas . Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

### **Sección Quinta: Nivel II, Protección Arquitectónica.**

#### **Artículo 9.53. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Arquitectónica es el asignado a los edificios que constituyen realizaciones arquitectónicas de especial valor y singularidad en el conjunto del patrimonio edificado de Mérida y cuya protección debe garantizar la conservación de sus elementos arquitectónicos característicos.

Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada junto a los elementos esenciales de su organización arquitectónica interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, etc. especificados en sus fichas respectivas.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados con el número 2 en el Plano de Catalogación y en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

#### **Artículo 9.54. Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas, y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.

2. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Mérida a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.

Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

3. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

4. Se permiten las obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado **Obras específicas** de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación , reforma menor o reforma parcial.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

### **Sección Séptima: Nivel III, Protección Ambiental.**

#### **Artículo 9.55. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional popular de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional de la ciudad de Mérida.

En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como las crujías, hasta un máximo de tres, que conserven techos de bóvedas en la planta baja. Se permitirá no obstante con carácter excepcional la demolición de parte de dichas bóvedas cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación.

2. Los edificios comprendidos en este Nivel son los identificados con el número 3 en el Plano de Catalogación del Área Central y en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

#### **Artículo 9.56. Condiciones particulares de la edificación.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de obras de reforma menor, reforma parcial o reforma general y, excepcionalmente, de obras de demolición parcial y nueva edificación, tipos de obras que se relacionan en el Título Sexto de estas Normas.

2. En cualquier caso, las obras de reforma o las de demolición parcial y nueva edificación habrán de respetar la fachada y primera crujía de edificación e integrarlas coherentemente con el resto de la edificación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, y que no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada.

Para la intervención en las fachadas principales se seguirán los siguientes criterios:

- Los nuevos huecos para cocheras tendrán como máximo 2.50 metros de anchura y la misma altura que los huecos de planta baja , permitiéndose un solo hueco de éstas características en la fachada que se distanciará al menos 60 centímetros de los huecos laterales y del lindero o esquina en su caso.

- Los nuevos huecos destinados a actividades comerciales, dotacionales o residenciales de planta baja se podrán formar convirtiendo huecos de ventana en huecos verticales completos para puertas o escaparates.

- En caso de composiciones incompletas o inadecuadas por intervenciones sobre la casa original y cuando se produzcan intervenciones de reforma general, se procederá a la restitución del orden primitivo, con las salvedades contenidas en los párrafos anteriores.

Se podrán modificar asimismo las fachadas secundarias o traseras no incluidas en las determinaciones de protección del catálogo.

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá denegar las intervenciones propuestas sobre las fachadas de los edificios protegidos si se considera que la solución aportada no resuelve adecuadamente su integración en el conjunto de la fachada.

4. Asimismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente. En los casos en que se permita remonte, se podrá realizar una actuación que afecte de forma integral a la estructura del edificio con el objetivo de garantizar la estabilidad del mismo.

5. Las actuaciones recogidas como preceptivas en el apartado **Obras específicas** de las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance igual o superior a las obras de reforma parcial.

6. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de la ordenanza de zona en obras de reforma general.

7. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas, y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

## **Sección Octava: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.**

### **Artículo 9.57. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.**

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada..

Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en estas Normas.

## **Sección Novena: Nivel IV, Protección de Construcciones en medio rural.**

### **Artículo 9.58. Definición y Ámbito de aplicación.**

1. El nivel de protección IV es el asignado a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen en el paisaje rural así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Las edificaciones incluidas en éste nivel son las representadas en el plano correspondiente de Protección del patrimonio en medio rural.

### **Artículo 9.59. Condiciones particulares derivadas de la protección.**

1. Las construcciones comprendidas en éste nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial o reforma general según la regulación establecida en el Título sexto de éstas normas. En cualquier caso éstas obras serán coherentes con los objetivos de protección establecidos en las fichas de catalogación individualizada.

3. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan.

## **Sección Décima: Normas de Procedimiento.**

### **Artículo 9.60. Régimen de licencias en los BIC, propuestas de BIC y entornos.**

1. En virtud de lo establecido en los artículos 19 y 23 de la LPHE, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, será necesario obtener autorización previa de los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras un ejemplar más del proyecto para su remisión a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

### **Artículo 9.61. Régimen de licencias en el Conjunto Histórico.**

De acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la LPHE, una vez que el presente Plan obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, el Ayuntamiento de Mérida será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando los que sean monumentos declarados, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos y los propuestos por el Plan como Bienes de Interés Cultural.

En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

### **Artículo 9.62. Ruina y demolición en edificios Catalogados y en el Conjunto Histórico.**

1. La demolición de monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural se registrará por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE.

2. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan.

3. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados así como en los inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico, no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

5. Una vez que el presente Plan obtuviese el informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, las determinaciones del artículo 24 de la LPHE relativas a ruina y demoliciones de inmuebles del Conjunto Histórico de Mérida que no sean monumentos declarados se aplicarán las siguientes normas:

a. El Ayuntamiento de Mérida notificará a la Consejería de Cultura y Patrimonio la apertura y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan y que estén comprendidos dentro del Conjunto Histórico.

b. La demolición total de inmuebles incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan y que estén comprendidos dentro del Conjunto Histórico exigirá, en todo caso, la autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No podrá, por lo tanto, otorgarse la licencia correspondiente hasta que dicha autorización haya sido concedida.

### **Artículo 9.63. Demoliciones o provocación de ruina.**

Atendiendo a lo establecido en los artículos 245, 246, 248, 249 y 250 del T.R. de la L.S (RDL 1/1992), la demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.**

### **Sección Primera . Protección del Paisaje Urbano.**

#### **Artículo 9.64. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.**

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Conjunto Histórico de Mérida así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del Conjunto Histórico, que quedan recogidas en el Título Once de estas Normas Urbanísticas.

b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título Once como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Mérida.

c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del Conjunto Histórico y del medio urbano en general.

e. La imagen de propuesta no vinculante contenida en el Plano de Urbanización del sistema viario y de espacios públicos del conjunto histórico.

f. Las normas de protección del patrimonio arbóreo de la ciudad de Mérida.

### Artículo 9.62. Conservación de elementos visibles.

1. En aplicación del art.1 246 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en plan alguno en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

### Sección Segunda. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

#### Artículo 9.63. Publicidad exterior.

Como complemento de la *Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior mediante carteleras y vallas del Excmo. Ayuntamiento de Mérida*, de Enero de 1.998, la actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano quedarán regulados por las siguientes normas:

1. Se considera como Zona Restringida a efectos de lo establecido en el art.1 61 a) de la citada Ordenanza Municipal al ámbito propuesto como Conjunto Histórico en el presente Plan General.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a. *Placas*. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b. *Muestras o rótulos*. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c. *Banderolas*. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c. No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico Español o propuestos como tales por el Plan.

5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a. Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista

o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico Español o propuestos como tales por el Plan.

6. Expresamente se prohíbe en el ámbito propuesto como Conjunto Histórico:

a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico. Sólo se permiten en las condiciones del art.1 7 de la Ordenanza municipal, en vallas de obras de edificios no catalogados y en solares.

c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

d. La publicidad acústica en el interior del Conjunto Histórico.

7. Sólo se permitirá, previa licencia, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.

b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.

c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.

d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

8. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

9. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

10. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

11. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

12. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

13. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

14. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

15. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

## TÍTULO DÉCIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

### CAPÍTULO PRIMERO: DETERMINACIONES GENERALES.

#### Artículo 10.1. Suelo Urbano.

1. Suelo urbano es el delimitado como tal en los Planos de Régimen del Suelo y Gestión y Plano de Estructura del Territorio Municipal en las áreas no comprendidas en el primero.
2. Los terrenos que, en ejecución de las previsiones del Plan General para el suelo urbanizable, lleguen a contar con los servicios relacionados en el artículo 10 de la Ley del Suelo, se clasificarán de urbanos, siempre que los mismos estén incluidos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan obtenido la certificación acreditativa de que han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento. La nueva clasificación se recogerá con ocasión de la revisión del Programa de Actuación y mediante la correspondiente modificación del Plan General.

#### Artículo 10.2. Contenido.

1. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. En el resto del suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señalan el artículo 72.3 A) de la Ley del Suelo.

#### Artículo 10.3. Facultades y Derechos de los Propietarios de Suelo Urbano.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley 6/1988 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en la Ley 13/ 1997 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en las presentes normas.
2. Los propietarios de suelo urbano incluido en unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación y cooperación, una vez acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al área de reparto en que se encuentren.
3. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución tendrán derecho al aprovechamiento correspondiente al resultado de referir a su superficie el cien por cien (100%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al área de reparto en que se encuentren.
4. Los suelos urbanos incluidos en unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación se valorarán a efectos expropiatorios refiriendo a su superficie el 75% del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al área de reparto en la que se encuentren.
5. Los suelos urbanos destinados a sistemas generales se valorarán a efectos expropiatorios refiriendo a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos tipos asignados a las distintas áreas de reparto delimitadas en esa clase de suelo.

Sin embargo, cuando dichos suelos sean obtenidos por ocupación directa, por compensación en unidades excedentarias o por cualquier otro sistema de adquisición no expropiatorio, sus propietarios tendrán derecho al resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento del área de reparto en la que se encuentren, el cual patrimonializarán cuando cumplan efectivamente los deberes de urbanización, cesión y equidistribución en la unidad de ejecución correspondiente.

6. En virtud de la Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de desarrollo de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de un terreno no podrá ser inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

#### Artículo 10.4. Deberes y Cargas de los Propietarios de Suelo Urbano.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano incluidos en una unidad de ejecución estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y este Plan General, a:
  - a. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas que se incluyan en la unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.
  - b. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos en los que se localice el aprovechamiento excedentario sobre el susceptible de adquisición privada, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma legalmente establecida.
  - c. Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 163 y 168.4 de la Ley del Suelo y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, ejecutar las obras dentro de los plazos fijados por el planeamiento al efecto, y conservarlas cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
  - d. Solicitar licencia dentro de los plazos que al efecto fije el Plan
  - e. Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fije el Plan.
  - f. Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
2. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no incluidos en una unidad de ejecución estarán obligados, en los términos fijados por la legislación urbanística y este Plan General, a adquirir, en los supuestos del artículo 191 de la Ley del Suelo, el exceso de aprovechamiento urbanístico que sobre el susceptible inicialmente de apropiación privada complete el aprovechamiento necesario para proceder a la edificación conforme a las condiciones mínimas establecidas por el planeamiento de aplicación.

Dicha adquisición se efectuará a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 10.5. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 21 de la Ley del Suelo, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.
3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.
4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 10.6. Condiciones Generales Previas para la Edificación.**

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
- b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
- c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

#### **Artículo 10.7. Edificación Previa a la Condición de Solar.**

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

- a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.
- b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 10.8. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.**

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

#### **Artículo 10.9. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.**

1. En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

2. En el resto del suelo urbano, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el que en cada caso se establece en el Programa de Actuación del presente Plan General, contado desde la inscripción del inmueble o solar en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

### **CAPÍTULO SEGUNDO: GESTIÓN DEL SUELO URBANO.**

#### **Artículo 10.10. Delimitación de Áreas de Reparto.**

1. Para la totalidad del suelo urbano el Plan General delimita áreas de reparto de aprovechamiento urbanístico de las que quedan únicamente excluidas de las mismas los sistemas generales. Las determinaciones de las mismas se reflejan en la Memoria de Ordenación y en el Programa de Actuación, considerándose a todos los efectos incluidas dichas determinaciones en estas Normas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

3. El aprovechamiento tipo de los Sistemas Generales, obtenido como media de la totalidad del suelo urbano se fija en 1.24 UA/M<sup>2</sup>s.

#### **Artículo 10.11. Valoración de los Aprovechamientos.**

1. La culminación del proceso de urbanización y edificación es obligatoria, de suerte tal, que su interrupción por el propietario produce la pérdida o reducción, según los casos, de las facultades alcanzadas, pudiendo optar el Ayuntamiento, en este caso, entre la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

2. En ambos casos, el valor del terreno se determinará teniendo en cuenta la pérdida o reducción de las facultades alcanzadas antes de producirse el incumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

3. La valoración de los terrenos urbanos que hubieren completado su ordenación se hará por su valor urbanístico, determinado en función de las facultades alcanzadas al momento de producirse aquélla.

4. Para la equiparación de los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas, usos y tipología, en una determinada posición de la ciudad se establece la unidad de aprovechamiento como el costo de repercusión de suelo y urbanización máximo posible de la vivienda de protección oficial, que se regula anualmente para todo el estado con carácter oficial, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

#### **Artículo 10.12. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.**

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

#### **Artículo 10.13. Excesos y Defectos de Aprovechamiento.**

1. Cuando se actúe conjuntamente mediante unidades de ejecución los excesos o defectos de aprovechamiento resultantes, una vez aplicados los mecanismos compensatorios, se resolverán del siguiente modo:

a. Si en la unidad de ejecución los aprovechamientos reales exceden de los susceptibles de apropiación del conjunto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución, dichos excesos corresponden al Ayuntamiento, pudiendo ser destinados a compensar a propietarios de terrenos afectos a dotaciones locales, sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se ubique. Sin embargo, cuando todos los propietarios de la unidad de ejecución estén conformes, el Ayuntamiento podrá transmitirles los referidos excesos por importe equivalente a su valor.

b. Cuando los aprovechamientos reales fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía equivalente al aprovechamiento no materializable. Si mediante la reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa, incluidas en la misma área de reparto, o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento.

c. Las determinaciones de ordenación que pudieran adoptar los distintos Planes de desarrollo o complementarios, estén o no previstos, en ningún caso podrán aumentar el aprovechamiento susceptible de apropiación privada, ni disminuir los aprovechamientos excedentarios y de cesión previstos en este Plan General.

2. Cuando no se actúe por medio de unidades de ejecución, los ajustes a realizar entre los aprovechamientos reales y los susceptibles de apropiación se realizarán mediante las transferencias de aprovechamiento reguladas en el artículo siguiente.

#### **Artículo 10.14. Actuaciones Asistemáticas.**

1. Previamente a la obtención de la licencia de edificación, los propietarios de suelo urbano no incluidos en unidades de ejecución deberán obtener el aprovechamiento que exceda del 100% del aprovechamiento tipo de Área de Reparto en que se encuentren referido a su parcela, cuando quisieran agotar el aprovechamiento real que el planeamiento otorga a la misma, salvo en el supuesto contemplado en el art. 191 de la Ley de suelo en que dicha adquisición será obligatoria.

2. A los efectos del cómputo de los aprovechamientos consumidos se seguirán las siguientes reglas:

a. El cálculo se realizará con los mismos coeficientes adoptados por el Plan General y con la misma metodología, considerando la edificabilidad realmente ejecutada.

b. La aplicación de coeficientes de uso y tipología que recogen situaciones específicas tales como la catalogación de los edificios, la construcción de viviendas de protección oficial ...etc., sólo serán de aplicación cuando así lo haya previsto el presente Plan General.

c. Será computable la totalidad de la superficie edificable sobre rasante conforme a lo dispuesto en estas Normas y la edificable bajo rasante cuando así lo establezcan expresamente.

3. Lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo será de aplicación a todas las obras enumeradas en estas Normas sobre edificaciones existentes en los siguientes supuestos:

a. En las obras de ampliación que supongan un aumento de la edificabilidad actualmente existente en relación con aquellos aprovechamientos que resulten de la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan General a la parcela y el aprovechamiento actualmente existente sobre ella e incorporado al patrimonio de su titular.

b. En las obras de reforma general.

c. En los cambios de uso de la edificación, cuando afecte al menos al 60% de la superficie construida.

#### **Artículo 10.15. Clases e Instrumentación de Transferencias de Aprovechamiento.**

1. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico pueden ser voluntarias o forzosas:

a. Transferencias voluntarias:

1.1 El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento real superior al susceptible de apropiación no está obligado a adquirir esta diferencia para agotar el aprovechamiento real, salvo que se den los supuestos enumerados en el apartado b) de este artículo.

2.1 El propietario que se encuentre en situación inversa, es decir con aprovechamiento susceptible de apropiación superior al real de la parcela o de imposible materialización, ni siquiera parcial, por estar afectada la misma a uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar ese aprovechamiento. El propietario puede transferir estos aprovechamientos no materializables sobre la parcela al Ayun-

tamiento mediante el oportuno acuerdo. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento no transferido, será expropiado por el Ayuntamiento de conformidad con la legislación urbanística.

3.1 El Ayuntamiento podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos con el tiempo suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

b. Las transferencias serán forzosas:

1.1 En los supuestos en que el Plan o cualquier planeamiento de desarrollo fije unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas.

2.1 En las zonas donde se constate, por acuerdo del Ayuntamiento, un desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por solicitantes de licencias. En estos supuestos el aprovechamiento real deberá agotarse o materializarse, para lo cual el propietario con aprovechamiento susceptible de apropiación insuficiente para agotar el real debe adquirir dicha diferencia.

2. Los instrumentos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable son:

a. Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios.

b. Compra directa al Ayuntamiento.

c. Cesiones a favor del Ayuntamiento.

3. Si en los seis meses siguientes al requerimiento el titular no acredita la adquisición de aprovechamientos precisos, ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo Proyecto para obtención de licencia, el Ayuntamiento impondrá coactivamente la transferencia de aprovechamiento o expropiará la parcela.

#### **Artículo 10.16. Formalización y Efectos de la Transferencia: Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos.**

1. En el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos se inscribirán los acuerdos entre particulares que tengan por objeto la cesión o distribución de aprovechamientos, así como aquellos en los que se concrete la intervención mediadora del Ayuntamiento en el proceso de ajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación, como compras o ventas voluntarias, y las transferencias coactivas o cesiones por cualquier tipo.

2. Las transferencias de aprovechamientos tendrán como efectos:

a. La obtención de terrenos afectos a dotaciones públicas.

b. La compensación por los aprovechamientos susceptibles de apropiación no materializables sobre la propia parcela.

c. La materialización de aprovechamientos reales en exceso sobre los susceptibles de apropiación.

### **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PLANES ESPECIALES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

#### **Artículo 10.17. Fichas Particulares.**

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en sus Títulos Quinto, Sexto y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo.

#### **Artículo 10.18. Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y

aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

## TÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO.

### CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

#### Artículo 11.1. Condiciones Particulares de Zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Quinto y Sexto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

#### Artículo 11.2. Alteración de las Condiciones Particulares y Compatibilidades de los Usos.

1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c. Despachos profesionales.

6. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justificare.

7. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

#### Artículo 11.3. Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de Planes Generales anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

#### Artículo 11.4. Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

- a. Zonas internas al Área Central:
  - \* Zona Centro Tradicional.
  - \* Zona Centro Ensanche.
  - \* Zona Centro Ensanche en Transformación.
  - \* Zona Centro Implantaciones Unitarias.
- b. Zonas externas al Área Central:
  - \* Zona de edificación en Manzana Intensiva.
  - \* Zona de edificación en Manzana Unitaria.
  - \* Zona de edificación Suburbana.
  - \* Zona de edificación Abierta Intensiva.
  - \* Zona de edificación Abierta Extensiva.
  - \* Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
  - \* Zona de vivienda Unifamiliar en Ciudad Jardín.
  - \* Zona de vivienda Unifamiliar Agrupada.
  - \* Zona de vivienda Unifamiliar Aislada.
  - \* Zona de vivienda Unifamiliar Condominio
  - \* Zona Industrial.
  - \* Zona Industrial Polígono El Prado.
  - \* Zona Industrial Cepansa.
  - \* Zona Terciario.
  - \* Zona de Servicios Administrativos.
  - \* Zona de Dotaciones
  - \* Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.
  - \* Zona de Espacios Libres.

## CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS INTERNAS AL ÁREA CENTRAL.

### Sección Primera. Condiciones de Edificación.

#### Artículo 11.5. Aplicación.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al área central de la ciudad de Mérida, definidas en el Plano de Calificación, Sistemas y Alineaciones del presente Plan General con las siguientes denominaciones:

CTR Zona Centro Tradicional.

CEN Zona Centro Ensanche.

CET Zona Centro Ensanche en Transformación.

CIU Zona Centro Implantaciones Unitarias.

2. Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los capítulos siguientes.

#### Artículo 11.6. Unidad edificatoria.

1. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de las parcelas catastrales siempre que estén debidamente justificados.

3. A los efectos del apartado anterior se considerará como una parcela catastral única la adición de varias de ellas, cuando a la entrada en vigor del presente Plan General tuvieran todas ellas la condición de solar y pertenecieran a un mismo propietario o se hallasen en proindiviso.

4. En las intervenciones de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de mas de dos parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

5. Las parcelas incluidas en ámbitos de Planeamiento Especial o en Unidades de Ejecución delimitados por el presente Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

6. Se permitirá la agregación y segregación de las parcelas actuales conforme a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen.

#### Artículo 11.7. Alineación a vial.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano del Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela, cuando éstas no excedan de treinta (30) centímetros, siempre en beneficio de la mayor anchura de la calle.

#### Artículo 11.8. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de la última planta para formar áticos en las siguientes condiciones:

- a. El retranqueo será continuo en toda la planta y como mínimo de tres (3) metros desde la alineación de fachada.

- b. Si el retranqueo mantuviera una medianera vista de mas de una (1) planta, deberá mantenerse la alineación de fachada, al menos en los tres (3) metros siguientes a aquellas.

#### Artículo 11.9. Altura y número de plantas.

1. La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en estas Normas para la edificación alineada a vial.

2. El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Calificación, Usos Alineaciones y Rasantes.

3. Con carácter de mínimo obligatorio sólo podrá edificarse una (1) planta menos del máximo que corresponda de conformidad con el apartado anterior, siempre que no queden medianeras vistas de mas de una (1) planta. En tal caso se permitirá la edificación de una planta ático con un retranqueo mínimo de tres metros desde la fachada.

4. En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio. En este caso, se permitirán áticos en planta tercera con una superficie máxima inferior al treinta (30%) por ciento de la ocupación autorizable en la parcela y un retranqueo desde la alineación exterior mayor que cinco (5) metros.

5. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función de los parámetros que a continuación se establecen:

- a. La altura de piso de planta baja estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.

- b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos setenta y cinco (325) centímetros y los cuatrocientos veinticinco (400) centímetros.

- c. Las plantas de piso tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

6. Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas están catalogadas. Esta condición deberá justificarse gráficamente.

7. En los supuestos de agregación de parcelas con fachada a la misma calle o en esquina que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle.

8. Excepcionalmente, la Administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas, alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

#### Artículo 11.10. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima autorizada y excepto que las normas específicas de zona establecieran otra regulación, sólo podrá autorizarse un cuerpo construido para el castillete de la escalera y la maquinaria del ascensor, retranqueado en su totalidad de las alineaciones exteriores un mínimo de tres (3) metros.

2. Cuando por encima de la altura máxima autorizable pueda edificarse una planta ático, no podrá construirse ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcciones.

3. En edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico, y en cualquier caso cuando se realicen obras de rehabilitación general del edificio, se permitirá la ocupación de la zona bajo cubierta con las siguientes condiciones:

- a. Los usos bajo cubierta estarán vinculados al uso de la planta inferior, prohibiéndose la solución de vivienda completa bajo cubierta.

- b. Se prohíbe la solución de huecos abuhardillados en toda la cubierta así como la aparición de huecos de cualquier tipo en los faldones de cubierta que arranquen de las fachadas del edificio hacia el espacio público.

- c. El ascensor y castillete no podrán sobresalir de la cubierta inclinada.

- d. Si existe ático no se permite la ocupación de la zona bajo cubierta.

#### **Artículo 11.11. Alteración excepcional de las condiciones de posición y forma de las edificaciones en consideración a la integración de restos arqueológicos.**

1. En el caso de aparición de restos arqueológicos que precisen su integración dentro de la superficie ocupable sobre rasante, en virtud del informe emitido por los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma, imposibilitando la implantación de los usos lucrativos posibles según las distintas ordenanzas, podrá actuarse de una o varias de las siguientes formas:

- a. Incrementar la superficie ocupable resultado de la aplicación de las reglas contenidas en las presentes normas, con el fin de compensar la pérdida de superficie lucrativa.
- b. Incrementar la superficie de la planta ático, cuando ésta fuese autorizable, debiendo en todo caso mantenerse los retranqueos mínimos establecidos a las alineaciones exteriores.
- c. Construir una planta ático, aun cuando no fuese autorizable por la ordenanza de zona, debiendo en todo caso mantener los retranqueos mínimos establecidos a las alineaciones exteriores y sin que se generen nuevas medianerías.

2. Las áreas destinadas a integración de restos arqueológicos y que fueran objeto de compensación en virtud de los mecanismos antes establecidos, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento, debiendo garantizarse en cualquier caso la accesibilidad a las mismas desde el espacio público.

3. En todo caso serán de aplicación las condiciones higiénico-sanitarias.

4. La solución adoptada deberá ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento de Mérida.

#### **Artículo 11.12. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.**

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros de posición y forma, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

#### **Sección Segunda: Condiciones Estéticas y de Composición.**

#### **Artículo 11.13. Condiciones generales de composición de fachadas.**

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

2. Cuando la fachada de una edificación de nueva planta supere los dieciocho (18) metros sobre una misma calle, el diseño de la misma deberá dividirse en tramos de longitud no superior a los doce (12) metros.

3. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

4. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no recomendándose la sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros.

5. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.

6. Las nuevas edificaciones podrán ser eximidas del cumplimiento de las condiciones estéticas anteriores, siempre que ello se justifique exhaustivamente con base en el estudio pormenorizado de la fachada del tramo de calle en que se localice y el proyecto sea informado favorablemente, con mención expresa de dicho extremo, por los servicios municipales del Ayuntamiento de Mérida.

#### **Artículo 11.14. Cuerpos salientes en fachada.**

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de la edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Área Central de Mérida, en éstas se aplicarán las definiciones, conceptos y parámetros siguientes:

1. Se entienden por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados, y particularmente:

a. Se entiende por *balcón* el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b. Se entiende por *balconada* el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros.

c. Se entiende por *cierro* el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de cuarenta y cinco (45) centímetros.

d. Se entienden por *terrazas* los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e. Se entiende por *mirador* el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

f. Se entienden por *cuerpos volados cerrados* los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, y según se establezca en la normativa de zonas.

3. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Cuerpos volados cerrados y miradores | Cien por cien (100%)     |
| - Terrazas                             | Cincuenta por cien (50%) |
| - Balcones y balconadas                | No computan              |

#### **Artículo 11.15. Regulación de entrantes en fachada.**

No se admitirán terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias. Tampoco se admitirán nuevos soportales a excepción de los que se prevén en las áreas de reforma interior cuyas condiciones se recogen en las fichas de desarrollo de las actuaciones correspondientes.

#### **Artículo 11.16. Regulación de los cuerpos salientes de fachada.**

1. No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierros o miradores, según lo regulen las ordenanzas de zona.

2. Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a cincuenta (50) centímetros.

b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos (300) centímetros.

c. Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

d. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, etc., deberán quedar enrasados en la fachada.

#### **Artículo 11.17. Áticos.**

Las fachadas de los áticos deberán componerse con el resto de las fachadas del edificio, y deberán emplearse materiales de calidad similar a los empleados en éstas.

#### **Artículo 11.18. Cubiertas.**

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, según establezcan las condiciones particulares de zona.
2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público con petos macizos contruados con los mismos materiales y pintados en el mismo color del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería.
3. Las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica curva en su color natural o de otro material de aspecto exterior similar. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 35°.
4. Se prohíben las buhardillas siempre, y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbre.
5. Se prohíben los acabados de cubierta con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
6. Las pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo, se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidos dentro de éste. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
7. El canto máximo de los aleros vistos será de doce (12) centímetros si no tienen moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

#### **Artículo 11.19. Tratamiento de medianerías.**

En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

#### **Artículo 11.20. Tratamiento de los locales en planta baja.**

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas, incluidas las plantas bajas.
2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y especialmente al orden de huecos y macizos.
3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.
4. El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

#### **Artículo 11.21. Instalaciones exteriores a los edificios.**

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las instalaciones exteriores a los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.
2. Las instalaciones exteriores de los edificios, tales como depósitos de agua, depósitos de combustibles líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, ...etc. se deberán ubicar integradas en la composición general del mismo y ocultadas de las vistas posibles desde la vía pública.
3. En todo caso se cumplirán las disposiciones previstas con carácter general en el presente Plan.
4. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas.
5. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas de los edificios, debiendo éstas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

6. El Ayuntamiento de Mérida podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubierta o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

7. Igualmente podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana. Éstas se prohíben expresamente en el Conjunto Histórico propuesto por el Plan.

## CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO TRADICIONAL.

### Artículo 11.22. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras CTR, que comprende a su vez las subzonas CTR.a y CTR.b.

### Artículo 11.23. Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en el artículo 11.6 de las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

- a. La agregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la superficie del conjunto no supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados y la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a dieciocho (18) metros.
- b. La segregación de parcelas queda prohibida, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 11.6.

### Artículo 11.24. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### Artículo 11.25. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 11.8.

### Artículo 11.26. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- A. Para la subzona CTRa:
  - a. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
  - b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el cincuenta por ciento (50%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.
- B. Para la subzona CTRb:
  - a. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
  - b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el treinta por ciento (30%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela.

### Artículo 11.27. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### Artículo 11.28. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

### Artículo 11.29. Áticos.

La superficie de la planta ático, cuando fuese autorizable según las condiciones establecidas en el art. 11.9 anterior, computará edificabilidad a todos los efectos.

### Artículo 11.30. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de usos.
- b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

### Artículo 11.31. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### Artículo 11.32. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado de todas las subzonas será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. En las plantas bajas:
    - \* Terciario.
    - \* Talleres artesanales.
  - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

### Artículo 11.33. Condiciones Particulares de Estética.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Para ello se recomienda establecer un orden modular, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.
2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:
  - En planta baja: se admiten puertas, ventanas y cierros no volados.
  - en planta primera: se admiten balcones volados, cierros volados (en número mayor o igual de balcones que cierros), balcones corridos y miradores (uno por cada nueve metros lineales de fachada como máximo y preferiblemente en posición central).
  - En planta segunda: sólo se admiten balcones enrasados. No se admiten cierros, ni miradores ni balconadas.

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el proyecto por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se propongan en la calle en la que se sitúe el edificio.

3. Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante azoteas o cubiertas inclinadas de teja. No obstante, se deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea esta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificarse en el proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Asimismo podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales -en recercado de huecos- o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto y a las condiciones de entorno del edificio. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto que recurran al empleo de este material como tratamiento masivo de las mismas.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirollesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

6. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura media no menor de setenta (70) centímetros. El material de acabado deberá ser preferentemente enfoscado y pintado en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.

7. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.

8. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

9. En las soluciones de enmarcado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos, se prohíbe expresamente el revestido con materiales cerámicos vidriados o pétreos pulimentados.

10. Los balcones, cierros y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera y otros materiales similares, estarán cerrados con herrajes que, en el caso de los balcones y miradores no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros.

La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de cuarenta (40) centímetros, salvo en el caso en que el balcón sea corrido, lo cual deberá estar justificado en base a la composición de la fachada.

La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros.

En los miradores, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquella.

Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

11. Las carpinterías, preferentemente, serán pintadas en los colores tradicionales (marrón, verde, blanco, etc), prohibiéndose expresamente los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

13. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías. Sólo se podrá autorizar un acceso a garaje por parcela y calle, salvo que el frente de parcela sea superior a veinte (20) metros.

## CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE.

### Artículo 11.34. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras CEN.

### Artículo 11.35. Agregación y segregación de parcelas.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en el artículo 11.6 de las presentes Normas.
2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:
  - a. La agregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a doce (12) metros.
  - b. La segregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la longitud de fachada a una misma calle sea superior a seis (6) metros.

### Artículo 11.36. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a doce (12) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.
4. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### Artículo 11.37. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 11.8.

### Artículo 11.38. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
  - a. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
  - b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el cuarenta (40%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera marcada en el apartado 3 del art. 11.36 anterior, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

### Artículo 11.39. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### Artículo 11.40. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

### Artículo 11.41. Áticos.

La superficie de la planta ático, cuando fuese autorizable según las condiciones establecidas en el art. 11.9 anterior, computará edificabilidad a todos los efectos.

### Artículo 11.42. Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 si el uso previsto es de vivienda bifamiliar.
- b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

### Artículo 11.43. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### Artículo 11.44. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.

### Artículo 11.45. Condiciones Particulares de Estética.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Para ello se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.
2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:
  - En planta baja: se admiten puertas y ventanas. No se admiten cierros.
  - En planta primera: se admiten balcones volados y balconadas o balcones corridos (en este caso no comprenderán más de tres vanos y preferiblemente en posición central). No se admiten miradores ni cierros.
  - En planta segunda: sólo se admiten balcones enrasados.
3. El tipo de cubiertas podrá ser plana o inclinada, debiendo recurrirse en cualquier caso al antepecho para ocultar el alero, al ser ésta la solución tradicional de los ensanches.
4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto que recurran al empleo de este material como tratamiento masivo de las mismas.
5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.
6. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura media no menor de setenta (70) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.
7. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.

8. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

9. En las soluciones de enmarcado de huecos, en zócalos y demás elementos decorativos, se prohíbe expresamente el revestido con materiales cerámicos vidriados o pétreos pulimentados.

10. Los balcones y balconadas no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros.

La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros.

Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

11. Las carpinterías se pintarán preferentemente en los colores tradicionales (marrón, verde, blanco, etc). Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

13. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

## **CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO ENSANCHE EN TRANSFORMACIÓN.**

### **Artículo 11.46. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras CET, que comprende a su vez las subzonas CET.a y CET.b.

### **Artículo 11.47. Agregación y segregación de parcelas.**

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en el artículo 11.6 de las presentes Normas.
2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:
  - a. La agregación de un número indeterminado de parcelas, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a quince (15) metros.
  - b. La segregación de parcelas queda prohibida, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 11.6.

### **Artículo 11.48. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a doce (12) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior
4. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 11.49. Retranqueos.**

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 11.8.

### **Artículo 11.50. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
  - A. Para la subzona CET.a:
    - a. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
    - b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el cuarenta (40%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera marcada en el apartado 3 del art. 11.48 anterior, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.
  - A. Para la subzona CET.b:
    - a. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
    - b. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%) de los doce (12) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el veinticinco (25%) del resto. En el caso de que la planta baja se destinase a local comercial, este podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera marcada en el apartado 3 del art. 11.48 anterior, debiendo disminuirse la superficie ocupable de la planta o plantas

superiores, para que dicho aumento de ocupación no suponga aumento de la edificabilidad global calculada según la regla anterior.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

### **Artículo 11.51. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### **Artículo 11.52. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

### **Artículo 11.53. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.54. Patios.**

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Para los patios de luces H/4 si el uso previsto es de vivienda unifamiliar y H/3 para el resto de los usos.
- b. Para los patios vivideros H, con un mínimo de siete (7) metros.

### **Artículo 11.55. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.56. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado de todas las subzonas será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. En las plantas bajas:
    - \* Terciario.
    - \* Talleres artesanales.
    - \* Garaje.
  - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

### **Artículo 11.57. Condiciones Particulares de Estética.**

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Para ello se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.
2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes normas:
  - En planta baja: se admiten puertas y ventanas. No se admiten cierros.
  - En planta primera: se admiten balcones volados y balconadas o balcones corridos (en este caso no comprenderán más de tres vanos y preferiblemente en posición central). No se admiten miradores ni cierros.
  - En planta segunda: sólo se admiten balcones enrasados.
3. El tipo de cubiertas podrá ser plana o inclinada, debiendo recurrirse en cualquier caso al antepecho para ocultar el alero, al ser ésta la solución tradicional de los ensanches.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o el ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto que recurran al empleo de este material como tratamiento masivo de las mismas.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

6. Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura media no menor de setenta (70) centímetros. El material de acabado deberá ser enfoscado o revestido preferentemente en tonos oscuros. Su realce máximo será de seis (6) centímetros.

7. Las portadas de acceso principal a los edificios podrán disponerse con recercados que enmarquen el vano, sobresaliendo no más de diez (10) centímetros del plano de fachada y con un ancho no mayor de treinta y cinco (35) centímetros.

8. Los vanos de los huecos con balcón podrán estar enmarcados con recercados que no podrán sobresalir más de seis (6) centímetros del plano de fachada, y su ancho no será mayor de veinte (20) centímetros.

9. En las soluciones de enmarcado de huecos, en zócalos y demás elementos decorativos, se prohíbe expresamente el revestido con materiales cerámicos vidriados o pétreos pulimentados.

10. Los balcones y balconadas no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera y otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes que no superarán la altura del antepecho. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

El canto máximo del vuelo será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será de cuarenta (40) centímetros.

La distancia del balcón a la medianera será, como mínimo, de cuarenta (40) centímetros.

Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados. La marquesina no será corrida, sino de anchura referida al hueco que protege. El canto de las marquesinas no excederá de doce (12) centímetros.

11. Las carpinterías se pintarán preferentemente en los colores tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.) Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

12. Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintados. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

13. La anchura máxima de los huecos de acceso a garaje en los edificios será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada. Las pinturas de las puertas cumplirán las mismas condiciones que las establecidas para las carpinterías y cerrajerías.

14. Las nuevas edificaciones podrán ser eximidas del cumplimiento de las condiciones estéticas anteriores, siempre que ello se justifique exhaustivamente con base en el estudio pormenorizado de la fachada del tramo de calle en que se localice y el proyecto sea informado favorablemente, con mención expresa de dicho extremo, por los servicios municipales del Ayuntamiento de Mérida.

**CAPÍTULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTRO IMPLANTACIONES UNITARIAS.****Artículo 11.58. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras CIU.

**Artículo 11.59. Agregación y segregación de parcelas.**

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en el artículo 11.6 de las presentes Normas.
2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:
  - a. La agregación por una sola vez de un número máximo de dos (2) parcelas.
  - b. La segregación de parcelas queda prohibida, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 11.6.

**Artículo 11.60. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores e interiores marcadas en los planos en toda su longitud.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas.

**Artículo 11.61. Retranqueos.**

Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

**Artículo 11.62. Ocupación sobre Rasante.**

La resultante de las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

**Artículo 11.63. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

**Artículo 11.64. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

**Artículo 11.65. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 11.66. Patios.**

Se autorizarán los patios de luces con una dimensión mínima de H/4.

**Artículo 11.67. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

**Artículo 11.68. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten en plantas bajas los usos de local comercial y talleres artesanales.

**Artículo 11.69. Condiciones Particulares de Estética.**

Los proyectos se adaptarán a las pautas compositivas y de materiales y acabados originales de las construcciones.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA INTENSIVA.**

### **Artículo 11.70. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras MI.

### **Artículo 11.71. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de diez (10) metros.

### **Artículo 11.72. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

### **Artículo 11.73. Retranqueos.**

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:
  - a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
  - b. A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
  - c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
  - d. Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

### **Artículo 11.74. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
  - a. En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).
  - b. En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

### **Artículo 11.74. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### **Artículo 11.75. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

### **Artículo 11.76. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.77. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### **Artículo 11.78. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.79. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. En las plantas bajas:
    - \* Terciario.
    - \* Talleres artesanales.
    - \* Talleres de mantenimiento del automóvil.
    - \* Garajes.
  - b. En las plantas altas:
    - \* Terciario.

### **Artículo 11.80. Condiciones Particulares de Estética.**

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos. Cuando exista patio de manzana se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a estos de vida comunitaria.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

## **CAPÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA UNITARIA.**

### **Artículo 11.81. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras MU, que comprende a su vez las subzonas MU.a y MU.b.

### **Artículo 11.82. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 11.83. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Se autorizan las siguientes soluciones:
  - a. Los pasajes entre los viales y el patio de manzana de una o varias plantas de altura.
  - b. Las aperturas del patio de manzana a uno de los viales perimetrales, en toda o parte de la longitud de la alineación a dicho vial.

### **Artículo 11.84. Retranqueos.**

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:
  - A. En la planta baja del edificio, en los siguientes supuestos:
    - a. Que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
    - b. Que el retranqueo se produzca como resultado del retranqueo de todas las plantas altas de edificación.
  - B. A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la edificación en las esquinas sobre las alineaciones exteriores marcadas el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, con una dimensión mínima de cinco (5) metros. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
  - C. Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

### **Artículo 11.85. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
  - A. En la subzona MU.a el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela.
  - B. En la subzona MU.b el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela y en lo que se establece en el art. 11.89 sobre patios.

### **Artículo 11.86. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### **Artículo 11.87. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por los siguientes coeficientes de edificabilidad:

- A. En la subzona MU.a: 2,00 M<sup>2</sup>T/M<sup>2</sup>S.
- B. En la subzona MU.b: 3,00 M<sup>2</sup>T/M<sup>2</sup>S.

### **Artículo 11.88. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.89. Patios.**

1. Las edificaciones deberán contar con un patio de manzana cuya dimensión mínima será vez y media la altura ponderada de la edificación que den frente al mismo.
2. Se autorizan los patios de luces con las dimensiones previstas en las Normas Generales.

### **Artículo 11.90. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.91. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. En las plantas bajas:
    - \* Terciario.
    - \* Talleres artesanales.
  - b. En las plantas altas:
    - \* Terciario.

### **Artículo 11.92. Condiciones Particulares de Estética.**

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.
2. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los patios de manzana de vida comunitaria.
3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

## **CAPÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN SUBURBANA.**

### **Artículo 11.93. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra S.

### **Artículo 11.94. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- b. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.

### **Artículo 11.95.- Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una cuneta construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
3. Las edificaciones en parcelas con fondo superior a dieciséis (16) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.
4. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 11.96.- Retranqueos.**

1. Se prohíbe el retranqueo de la edificación.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

### **Artículo 11.97.- Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
  - A. Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
  - B. Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados:
    - a. En la planta baja el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela.
    - b. En la planta alta el cien por cien (100%) de los dieciséis (16) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela.

### **Artículo 11.98. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### **Artículo 11.99. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

### **Artículo 11.100. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático con carácter general. Excepcionalmente se permitirá la ejecución de una planta ático en aquellas parcelas que queden afectadas por retranqueos motivados por la definición de nuevas alineaciones. Dicha

planta no podrá ocupar más del 50% de la superficie edificada de la planta inferior y deberá retranquearse un mínimo de 3 m desde la fachada.

### **Artículo 11.101. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### **Artículo 11.102. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.103. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. En las plantas bajas:
    - \* Locales comerciales.
    - \* Talleres artesanales.
    - \* Talleres de mantenimiento de vehículos de dos ruedas.
  - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

### **Artículo 11.104. Condiciones Particulares de Estética.**

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

**CAPÍTULO DÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA INTENSIVA.****Artículo 11.105. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras AI.

**Artículo 11.106. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

**Artículo 11.107. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

**Artículo 11.108. Retranqueos.**

1. No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b. Las dos plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes fije la línea de edificación.

**Artículo 11.109. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a. En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).

b. En las plantas altas de la edificación el ochenta y cinco (85%) por ciento de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

**Artículo 11.110. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

**Artículo 11.111. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

**Artículo 11.112. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 11.113. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

**Artículo 11.114. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

**Artículo 11.115. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado será el residencial.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:

\* Terciario.

\* Talleres artesanales.

\* Talleres de mantenimiento del automóvil.

\* Garajes.

b. En las plantas altas:

\* Terciario.

**Artículo 11.116. Condiciones Particulares de Estética.**

1. Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

## CAPÍTULO UNDÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA EXTENSIVA.

### Artículo 11.117. Delimitación y Subzonas.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras AE.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

### Artículo 11.118. Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinticinco (25) metros.

Será perceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación en parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.

### Artículo 11.119. Separación a Linderos.

1. Las edificaciones deberán separarse de todos los linderos una distancia mínima de un tercio de su altura (H/3). En relación con el lindero frontal esta distancia será de la mitad de la altura (H/2) y se medirá a partir del eje de la calle.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianería vista, la nueva edificación se adosará a ella con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. El cumplimiento de esta determinación podrá eximir de la separación del lindero frontal.

### Artículo 11.120. Separación entre Edificios.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la mas alta.

### Artículo 11.121. Forma de las Edificaciones.

Los edificios que puedan construirse sobre esta zona no superarán una superficie en planta superior a mil (1000) metros cuadrados, siendo recomendable no superar los cien (100) metros como dimensión máxima. En casos excepcionales y en virtud de la geometría de la parcela se podrán autorizar edificios de mayor dimensión mediante la redacción de un Estudio de Detalle o la aprobación de la propuesta general de ordenación de la parcela por el Ayuntamiento.

### Artículo 11.122. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del sesenta (60%) por ciento de su superficie.
2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

### Artículo 11.123. Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

### Artículo 11.124. Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máximo para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos implantados en el edificio.

### Artículo 11.125. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2T/M2S.

### Artículo 11.126. Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

### Artículo 11.127. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### Artículo 11.128. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

### Artículo 11.129. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de residencial colectiva.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. En las plantas bajas:
    - \* Terciario.
    - \* Talleres artesanales.
    - \* Garajes.
  - b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

### Artículo 11.130. Condiciones Particulares de Estética.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
4. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

## **CAPÍTULO DUODÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.**

### **Artículo 11.131. Delimitación y Subzonas.**

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras UD.

2. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

### **Artículo 11.132. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- c. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis (6) metros.

### **Artículo 11.133. Posición de los Edificios.**

1. Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.

2. No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 100, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

### **Artículo 11.134. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.**

1. Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.

2. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

### **Artículo 11.135. Ocupación sobre Rasante.**

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el cincuenta (50%) por ciento.

### **Artículo 11.136. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano.

### **Artículo 11.137. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 M2T/M2S.

### **Artículo 11.138. Plantas Bajo Cubierta.**

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

### **Artículo 11.139. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.140. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### **Artículo 11.141. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.142. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- \* Locales comerciales.
- \* Talleres artesanales.
- \* Hospedaje.
- \* Oficinas.

### **Artículo 11.143. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

4. Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

## **CAPÍTULO DECIMOTERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CIUDAD JARDÍN.**

### **Artículo 11.144. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras CJ.

### **Artículo 11.145. Agregación y segregación de parcelas.**

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en el artículo 11.6 de las presentes Normas.
2. Se prohíben las agregaciones y segregaciones de parcelas.

### **Artículo 11.146. Posición de la edificación en la parcela.**

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores e interiores marcadas en los planos en toda su longitud.
2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas.

### **Artículo 11.147. Retranqueos.**

Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

### **Artículo 11.148. Ocupación sobre Rasante.**

La resultante de las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

### **Artículo 11.149. Ocupación Bajo Rasante.**

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

### **Artículo 11.150. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

### **Artículo 11.151. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.152. Patios.**

Se autorizarán los patios de luces con una dimensión mínima de H/4.

### **Artículo 11.153. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.154. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

### **Artículo 11.155. Condiciones Particulares de Estética.**

Los proyectos se adaptarán a las pautas compositivas y de materiales y acabados originales de las construcciones.

**CAPÍTULO DECIMOCUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.****Artículo 11.156. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras UG.

**Artículo 11.157. Condiciones Particulares de Parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible nueve (9) metros.

2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Agrupada, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela es el existente a la entrada en vigor del Plan.

**Artículo 11.158. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.**

1. La edificación se separará, al menos, del lindero frontal y de uno de los linderos laterales, o de los dos linderos frontales para parcelas en esquina, una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse al resto de los linderos o debiendo separarse de ellos, igualmente, una distancia mínima de tres (3) metros.

2. El número máximo de unidades de vivienda agrupada será de cuatro (4).

3. El agrupamiento de las unidades de vivienda habrá de preverse en un proyecto unitario, debiendo asimismo preverse la ejecución simultánea de todas las unidades de vivienda agrupadas.

4. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

**Artículo 11.159. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la misma.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

**Artículo 11.160. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, que deberá retranquearse tres (3) metros desde los linderos a los que no se adose la edificación.

**Artículo 11.161. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0,70 M2T/M2S.

**Artículo 11.162. Plantas Bajo Cubierta.**

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

**Artículo 11.163. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 11.164. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

**Artículo 11.165. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

**Artículo 11.166. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

**Artículo 11.167. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

## **CAPÍTULO DECIMOQUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA UNIFAMILIAR AISLADA.**

### **Artículo 11.168. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras UA, que comprende a su vez las subzonas UA.a y UA.b.

### **Artículo 11.169. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- A. Para la subzona UA.a:
  - a. Superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
  - b. Diámetro de la circunferencia inscribible catorce (14) metros.
- B. Para la subzona UA.b.:
  - a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
  - b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciséis (16) metros.

### **Artículo 11.170. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.**

Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias que, según las subzonas en que se encuentren, se señalan a continuación:

- a. En la subzona UA.a: Las edificaciones se separarán del lindero frontal y de los laterales una distancia mínima de tres (3) metros y del lindero trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.
- b. En la subzona UA.b: Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de cinco (5) metros.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

### **Artículo 11.171. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- a. Para la subzona UA.a: el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
- b. Para la subzona UA.b: el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

### **Artículo 11.172. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano que no podrá exceder de la superficie efectivamente ocupada sobre rasante.

### **Artículo 11.173. Edificabilidad neta.**

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por los siguientes coeficientes de edificabilidad:

- a. Para la subzona UA.a: 0,50 M2T/M2S.
- b. Para la subzona UA.b: 0,35 M2T/M2S.

### **Artículo 11.174. Plantas Bajo Cubierta.**

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie

utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

### **Artículo 11.175. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.176. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### **Artículo 11.177. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

### **Artículo 11.178. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

### **Artículo 11.179. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

## **CAPÍTULO DECIMOSEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONDOMINIO.**

### **Artículo 11.180. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras UC, poblado Butano.

### **Artículo 11.181. Condiciones Particulares de Parcelación.**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia mínima inscrita nueve (9) metros.

2. Sobre las parcelas edificadas a la entrada en vigor del Plan y calificadas como residencial Unifamiliar Condominio, no podrá producirse segregación de parcelas, garantizándose en cualquier caso que el número máximo de viviendas sobre cada parcela es el existente a la entrada en vigor del Plan.

### **Artículo 11.182. Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.**

1. La edificación se separará, al menos, del lindero frontal y de uno de los linderos laterales, o de los dos linderos frontales para parcelas en esquina, una distancia mínima de tres (3) metros, pudiendo adosarse al resto de los linderos o debiendo separarse de ellos, igualmente, una distancia mínima de tres (3) metros.

2. El número máximo de unidades de vivienda será el resultado de dividir la superficie de la parcela por 150.

3. En caso de preverse el agrupamiento de varias unidades de vivienda en una parcela, habrá de preverse en un proyecto unitario, debiendo asimismo garantizarse la ejecución simultánea de todas las unidades de vivienda.

4. Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

### **Artículo 11.183. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la misma.

2. La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos.

### **Artículo 11.184. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, que deberá retranquearse tres (3) metros desde los linderos a los que no se adose la edificación.

### **Artículo 11.185. Edificabilidad neta.**

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 0,50 M2T/M2S.

### **Artículo 11.186. Plantas Bajo Cubierta.**

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

### **Artículo 11.187. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

### **Artículo 11.188. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### **Artículo 11.189. Construcciones auxiliares.**

Se prohíben las construcciones auxiliares.

### **Artículo 11.190. Condiciones Particulares de Uso.**

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

### **Artículo 11.191. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

**CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL.****Artículo 11.192. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra I, que comprende a su vez las subzonas I.a e I.b.

**Artículo 11.193. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.8 de estas Normas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- A. Para la subzona I.a:
  - a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
  - b. Diámetro de la circunferencia inscribible doce (12) metros.
- B. Para la subzona I.b:
  - a. Superficie superior a mil (1.000) metros cuadrados.
  - b. Diámetro de la circunferencia inscribible dieciséis (16) metros.

**Artículo 11.194. Posición de los Edificios.**

Las edificaciones se separarán de los linderos las distancias siguientes:

- a. En la subzona I.a: Las edificaciones se separarán del linderos frontal cinco (5) metros, pudiendo adosarse al resto de los linderos, excepto que las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran retranqueado del mismo o que así se prevea en una ordenación aprobada.
- b. En la subzona I.b: Las edificaciones se separarán de todos los linderos, incluido el frontal, una distancia mínima de cinco (5) metros, excepto que las edificaciones colindantes estén adosadas a los linderos, o así se prevea en una ordenación aprobada.

**Artículo 11.195. Ocupación sobre Rasante.**

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- a. Para la subzona I.a: el ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de la parcela.
- b. Para la subzona I.b: el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

**Artículo 11.196. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

**Artículo 11.197. Edificabilidad neta.**

1. El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por los siguientes coeficientes de volumetría:

- a. Para la subzona I.a: 5,0 M3V/M2S.
- b. Para la subzona I.b: 4,0 M3V/M2S.

**Artículo 11.198. Altura de las edificaciones.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 6.36 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.

2. La altura máxima permitida será de Planta Baja mas una (PB+1), con una altura métrica máxima de siete (7) metros y máxima hasta cumbrera de nueve (9) metros.

**Artículo 11.199. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 11.200. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 11.201. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado en todas las subzonas es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del art. 5.19., Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- \* Espectáculos y Salas de Reunión.
- \* Locales Comerciales.
- \* Oficinas.

**Artículo 11.202. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

**CAPÍTULO DECIMO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL POLÍGONO EL PRADO.****Artículo 11.203. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras IP.

**Artículo 11.204. Condiciones Particulares de Parcelación.**

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas marcadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.
2. Se permite la agregación libre de las parcelas anteriores.
2. Mediante Plan Especial de Reforma Interior podrá modificarse el parcelario. En todo caso la parcela mínima no podrá ser inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

**Artículo 11.205. Posición de los Edificios.**

1. Las edificaciones se ubicarán respetando las líneas de edificación máxima reflejadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes. Para las parcelas sin líneas de edificación en los linderos laterales la edificación deberá disponerse obligatoriamente sobre la línea de edificación marcada para el lindero frontal.
2. En el caso de agregación de dos o mas parcelas, se entenderá que la línea de edificación máxima es la envolvente de las correspondientes a las distintas parcelas agregadas.
3. En el supuesto de formulación de los Planes Especiales de Reforma Interior del apartado 3 del artículo anterior, dichos Planes deberán señalar las líneas máximas de edificación en coherencia con lo previsto en el presente Plan.

**Artículo 11.206. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el ochenta y cinco (85%) por ciento de la superficie delimitada por las líneas máximas de edificación marcadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes. Para las parcelas sin líneas de edificación en los linderos laterales la ocupación podrá ser del cien (100%) por cien de la superficie delimitada por los linderos y las líneas máximas de edificación que se hayan determinado.

**Artículo 11.207. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

**Artículo 11.208. Edificabilidad neta.**

1. El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de las edificación fijadas por el presente Plan.

**Artículo 11.209. Altura de las edificaciones.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 6.36 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.
2. La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos de administración será de Planta Baja mas dos (PB+2), con una altura métrica máxima de doce (12) metros.
3. La altura máxima permitida para el resto de las edificaciones será de Planta Baja mas una (PB+1), con una altura métrica máxima de quince (15) metros.

**Artículo 11.210. Áticos.**

Se prohíben las plantas ático.

**Artículo 11.211. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 11.212. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado en todas las subzonas es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - \* Espectáculos y Salas de Reunión.
  - \* Locales Comerciales.
  - \* Oficinas.

**Artículo 11.213. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

## **CAPÍTULO DECIMO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIALCEPANSÁ.**

### **Artículo 11.214. Delimitación y Condiciones de Desarrollo.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras IC.

Se regulan a continuación las condiciones para el mantenimiento de las instalaciones actuales y la posibilidad de adecuación de las mismas, si bien se podrá modificar mediante Plan Especial de Reforma Interior el trazado, alineaciones y parcelación de la zona, manteniéndose globalmente las condiciones de edificabilidad y volumen que se determinan a continuación.

### **Artículo 11.215. Condiciones Particulares de Parcelación.**

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan.
2. Se permite la agregación libre de las parcelas anteriores.
3. Mediante Plan Especial de Reforma Interior podrá modificarse el parcelario. En todo caso la parcela mínima no podrá ser inferior a mil (1000) metros cuadrados.

### **Artículo 11.216. Posición de los Edificios.**

Las edificaciones se ubicarán respetando las alineaciones reflejadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, y podrán adosarse a las existentes en sus linderos laterales.

### **Artículo 11.217. Ocupación sobre Rasante.**

La ocupación de la parcela por la edificación podrá alcanzar el 100% de la superficie delimitada por las alineaciones marcadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes.

### **Artículo 11.218. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

### **Artículo 11.219. Edificabilidad neta.**

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de las edificaciones fijadas por el presente Plan con un máximo de 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 11.220. Altura de las edificaciones.**

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por el apartado 1 del artículo 6.36 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.
3. La altura máxima permitida será de nueve (9) metros hasta la cumbrera de la edificación.

### **Artículo 11.221. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

### **Artículo 11.222. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado en todas las subzonas es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento del Automóvil.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- \* Espectáculos y Salas de Reunión.
- \* Locales Comerciales.
- \* Oficinas.

3. Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. Si la actividad requiere carga y descarga, ésta deberá realizarse dentro de la parcela o utilizando el viario interno de la zona en caso de que éste sea suficiente para dicha función sin interrupción del normal funcionamiento del mismo.

### **Artículo 11.223. Condiciones Particulares de Estética.**

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

## CAPÍTULO VIGÉSIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA CENTROS TERCIARIOS.

### Artículo 11.224. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra T, que comprende a su vez las subzonas T.a y T.b.

### Artículo 11.225. Condiciones Particulares de Parcelación.

A. Para la subzona T.a las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

B. Para la subzona T.b las parcelas edificables deberán cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- a. Superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible veinticinco (25) metros.

Será perceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación en parcelas superiores a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

### Artículo 11.226. Separación a Linderos.

A. Para la subzona T.a se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

B. Para la subzona T.b las edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

### Artículo 11.227. Separación entre Edificios.

En la subzona T.b las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la mas alta.

### Artículo 11.228. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

A. Para la subzona T.a se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie actualmente ocupada.

B. Para la subzona T.b el sesenta (60%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

### Artículo 11.229. Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasantes podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros. La superficie de la banda deberá tratarse como paseo peatonal.

### Artículo 11.230. Edificabilidad neta.

A. Para la subzona T.a se autoriza un incremento del diez (10%) por ciento sobre la superficie edificada a la entrada en vigor del presente Plan.

B. Para la subzona T.b la superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2T/M2S.

### Artículo 11.231. Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

### Artículo 11.232. Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

### Artículo 11.233. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

### Artículo 11.234. Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios, excepto el de Campamento.

### Artículo 11.235. Condiciones Particulares de Estética.

1. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
2. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
3. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**CAPÍTULO VIGÉSIMOPRIMERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.****Artículo 11.236. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras SA.

**Artículo 11.237. Separación entre Edificios.**

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la mas alta.

**Artículo 11.238. Ocupación sobre Rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del sesenta (60%) por ciento de su superficie neta.
2. La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación entre edificaciones.

**Artículo 11.239. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

**Artículo 11.240. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

**Artículo 11.241. Condiciones Particulares de Uso.**

1. El uso determinado será el de Administrativo Público.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - \* Hospedaje.
  - \* Locales comerciales.
  - \* Oficinas.
  - \* Dotaciones privadas.

**CAPÍTULO VIGÉSIMOSEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE DOTACIONES.****Artículo 11.242. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras DO, estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados : D Deportivo, E Docente, S Servicios de Interés Público y Social.

**Artículo 11.243. Condiciones Particulares y de Edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título Quinto: Normas Generales de Usos. Capítulo Sexto. Uso Dotacional, artículos 5.85 y siguientes de las presentes normas.

**CAPÍTULO VIGÉSIMOTERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS-INFRAESTRUCTURAS.****Artículo 11.244. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con las letras SU.

**Artículo 11.245. Condiciones Particulares y de Edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título Quinto: Normas Generales de Usos. Capítulo Octavo. Uso Servicios Urbanos, Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas, artículos 5.106 y siguientes de las presentes normas.

## **CAPÍTULO VIGÉSIMOCUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES.**

### **Artículo 11.246. Delimitación y Subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes con la letra V, estableciéndose las siguientes subzonas: V1, Jardines, V2, Parques, V3, Áreas de Ocio, V4, Espacio Libre Arqueológico.

### **Artículo 11.247. Condiciones Particulares y de Edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título Quinto: Normas Generales de Usos. Capítulo Séptimo. Uso Espacios Libres, artículos 5.93 y siguientes de las presentes normas.

## TÍTULO DUOCÉSIMO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO PRIMERO: EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### Artículo 12.1. Delimitación y Programación.

1. Constituyen el suelo urbanizable programado los terrenos delimitados con tal carácter en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.
2. La programación de esta clase de suelo se establece en dos cuatrienios, de los cuales el primero se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General y el segundo transcurridos cuatro años.
3. La delimitación de los sectores del suelo urbanizable programado es la contenida en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.

#### Artículo 12.2. Revisión del Programa de Actuación.

1. El contenido de las determinaciones del Programa de Actuación será revisado por el Ayuntamiento de Mérida cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión se podrá, según los casos:
  - a. Clasificar como suelo urbanizable no programado los terrenos no urbanizables que hubiesen sido objeto de expropiación forzosa como reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
  - b. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan adquirido el aprovechamiento urbanístico como consecuencia de haber acreditado ante la Administración urbanística el cumplimiento de los deberes a que se refiere el artículo 26 de la Ley del Suelo y ésta haya expedido la certificación prevista el artículo 28.3 de la Ley del Suelo.
  - c. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable, cuando el programa no se hubiere llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
  - d. Ampliar en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa a tenor de las circunstancias existentes en partes del suelo urbanizable anteriormente programado.
  - f. Modificar los sistemas de actuación previstos para el desarrollo de los sectores, sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el artículo 149 de la Ley del Suelo cuando se produjeran incumplimiento de los deberes urbanísticos.
2. La revisión del Programa de Actuación se llevará a cabo a través de la modificación del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.
3. La revisión del Programa de Actuación exigirá la aprobación del Pleno del Ayuntamiento previa información pública por plazo de un mes, y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación del Plan General.

#### Artículo 12.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión. Dichos Planes Parciales habrán de aprobarse en el plazo fijado en la ficha correspondiente a cada sector, en cual se contará a partir del comienzo del cuatrienio correspondiente a los suelos que han de ordenar.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo de estas Normas y al contenido del presente Título.
3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable programado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Quinto, Sexto y Séptimo de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica vigente en materia de vivienda.

#### Artículo 12.4. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de suelo urbanizable programado incluidos en unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación y cooperación, una vez acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, tendrán derecho al noventa (90%) por ciento del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente.
3. Los propietarios de suelo urbanizable programado destinados a sistemas generales serán expropiados al resultado de valorar el mismo por aplicación a su superficie del 50% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentren. Cuando dichos suelos sean obtenidos por ocupación directa, por compensación en unidades excedentarias o por cualquier otro sistema de adquisición no expropiatorio, sus propietarios tendrán derecho al resultado de referir a su superficie el noventa (90%) por ciento del aprovechamiento del área de reparto en la que se encuentren, el cual patrimonializarán cuando cumplan efectivamente los deberes de urbanización, cesión y equidistribución en la unidad de ejecución correspondiente.

#### Artículo 12.5. Uso característico y Aprovechamiento Tipo.

1. El uso característico para los suelos programados en el primer cuatrienio es el industrial, y en el segundo cuatrienio el residencial unifamiliar.
2. El aprovechamiento tipo para los suelos programados es:
  - \* Primer Cuatrienio: 0,4757 UA/M2s
  - \* Segundo Cuatrienio: 0,3974 UA/M2s

#### Artículo 12.6. Obligaciones y Cargas de los Propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

- A. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:
  - I) La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas, determinadas por el planeamiento.
  - II) La superficie total urbanizada de los centros docentes y los servicios de interés público y social que el planeamiento determine como de carácter público.
  - III) Los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.
  - IV) Los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder el aprovechamiento real de la unidad de ejecución del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma y en los casos que establece el art. 151.4 de la Ley del Suelo.
- B. Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 163 y 168.4 de la Ley del Suelo y 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.
- C. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, y en cualquier caso, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- D. Solicitar licencia de edificación en los plazos establecidos.

E. Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial o, en su defecto, en los fijados por el Plan General o en los legalmente establecidos.

#### **Artículo 12.7. Actuaciones en Suelo Urbanizable Programado Previas al Desarrollo de los Sectores.**

1. Los sectores de suelo urbanizable programado no podrán edificarse hasta tanto:

- a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
- d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

#### **Artículo 12.8. Requisitos para Poder Edificar.**

1. En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillo y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas, en su caso.

i) Galerías de servicios, en su caso.

j) Obra civil de los parques y jardines públicos.

k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g) Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Artículo 12.9. Ejecución del Planeamiento.**

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo sobre su superficie, sea superior al 15% de este último.

3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí, o con relación al aprovechamiento medio del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

#### **Sección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.**

##### **Artículo 12.10. Contenido de los Planes Parciales.**

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

#### Artículo 12.11. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a. Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b. Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h. Edificabilidad bruta.
- i. Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k. Desglose de la superficie edificable.
- l. Superficie destinada a espacios libres privados.
- m. Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.
- n. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o. Repercusión del viario, expresada en metros cuadrados por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

#### Artículo 12.12. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

#### Artículo 12.13. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; red de gas energético; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

#### Artículo 12.14. Informe de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar un informe de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y gas, en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas.

#### Artículo 12.15. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planteamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación, cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e. Clinométrico, cuando se preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciado pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- f. Geotécnico, para optimizar áreas de usos y tipologías.
- g. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- h. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

#### Artículo 12.16. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia de las hojas del plano parcelario municipal y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo.

- a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b. Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

#### Artículo 12.17. Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

#### Sección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

##### Artículo 12.18. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido enunciado en el artículo 2.8, con las condiciones determinadas en el Título Segundo y con el contenido detallado que se señala a continuación.

A) Memoria, que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, la de la procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, y la de la procedencia de las soluciones adoptadas para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes; y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

B) Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

C) Planos de la ordenación que, a escala 1:500, sobre el parcelario municipal, expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras y paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario mediante secciones o perfiles a escala horizontal (1:500) y vertical (1:50); se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación y los perfiles edificables, mediante alzados esquemáticos a escala (1:500) por tramos completos de las calles.

##### Artículo 12.19. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

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

d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

e. Mediciones.

f. Cuadro de precios descompuestos.

g. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Título Séptimo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, en su caso.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio, en su caso.
- j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- k) Alumbrado público.
- l) Aparcamientos subterráneos.
- m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Sección Cuarta: Condiciones de Ordenación.

##### Artículo 12.20. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las de las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaño y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

- f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### **Artículo 12.21. Reservas de Suelo para Dotaciones.**

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indiquen lo contrario, adecuándose su distribución a la prevista en el Reglamento de Planeamiento.
2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.
4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.
5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

#### **Artículo 12.22. Parques y Jardines Públicos.**

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### **Artículo 12.23. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.**

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso.

Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

#### **Artículo 12.24. Condiciones de los Estacionamientos.**

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.
3. Sólo se admitirá en situación al aire libre, en espacios anejos a la red viaria, un máximo del cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondiente a las viviendas.
4. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
5. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

#### **Sección Quinta: Condiciones de la Edificación y de Uso.**

##### **Artículo 12.25. Condiciones de la Edificación.**

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Sexto.
2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

##### **Artículo 12.26. Condiciones de Uso.**

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Quinto.

#### **Sección Sexta: Condiciones de Urbanización.**

##### **Artículo 12.27. Definición.**

Son las condiciones que se imponen para la urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, a todos aquéllos que fueren objeto de nueva obra urbanizadora.

##### **Artículo 12.28. Condiciones de Urbanización.**

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquéllos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título Séptimo y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### **Sección Séptima: Sectores en el Suelo Urbanizable Programado.**

##### **Artículo 12.29. Relación de los Sectores en el Suelo Urbanizable Programado.**

Los sectores del suelo urbanizable programado son:

- A. Primer Cuatrienio:  
SUP OE-01, SUP SO-01, SUP SE-01, SUP NO-01.

B. Segundo Cuatrienio:

SUP OE-02, SUP OE-03, SUP SO-02, SUP SO-03, SUP NO-02, SUP NO-03, SUP NO-04, SUP NO-05, SUP NO-06.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.**

### **Artículo 12.30. Delimitación.**

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado los terrenos delimitados con este carácter en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión.
2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se incluyen en estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que las desarrolle.

### **Artículo 12.31. Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado.**

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Mérida podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.
2. Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por los particulares, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 2.5 de estas Normas, y aquéllos otros que se precisen conforme a las Bases que puedan convocarse para su formulación o ejecución.
3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.
4. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

### **Artículo 12.32. Derechos y Obligaciones de los Propietarios.**

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el artículo 18 de la Ley del Suelo, a las siguientes limitaciones:
  - a. No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviese legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.
  - b. Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos establecen en las presentes Normas en relación con el suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre núcleo de población.
  - c. En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, al ordenamiento urbanístico y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.
2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

### **Artículo 12.33. Ámbito de los Programas de Actuación Urbanística.**

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada una de las áreas que se establecen en el Plano de Régimen del Suelo y Gestión, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguna de las áreas previstas, salvo determinación específica expresada en la ficha de la propia área.

### **Artículo 12.34. Condiciones Urbanísticas de la Áreas.**

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada área, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72.3 C) de la Ley del Suelo y el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina en cada caso:
  - a. Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.
  - b. Las superficies máximas a desarrollar por los Planes Parciales.
  - c. También podrán determinarse las características urbanísticas de cada actuación de relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidas en el Plan; y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.
2. Igualmente, y en aquellas áreas en las que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de nuevos asentamientos industriales o terciarios, el Plan establece la dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.
3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área.
4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las determinaciones del área, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas; del mismo modo, en las áreas a que se refiere el apartado 2 de este artículo, se mantendrán las particulares condiciones de esta clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.
5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquéllos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.
6. A efectos de lo señalado en el apartado a) del número 2 del artículo 1.3 de estas Normas, y además de lo expresado en el número anterior, los Programas que desarrollen áreas en la que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este artículo, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

### **Artículo 12.35. Relación de las Áreas en el Suelo Urbanizable no Programado.**

Las áreas del suelo urbanizable no programado son:

SUNP PR-01, SUNP DT-01, SUNP CA-01.

## **CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES Y ÁREAS.**

### **Artículo 12.36. Fichas Particulares.**

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado y de las áreas del suelo urbanizable no programado, tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en sus Títulos Quinto, Sexto y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo.

### **Artículo 12.37. Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector

resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1. El veinticinco (25%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial colectiva podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d.2. El veinticinco (25%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d.3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.4. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

#### **CAPÍTULO CUARTO: CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

##### **Artículo 12.38. Potestad del Planeamiento de Desarrollo para la calificación de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial.**

1. Los Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales podrán calificar todo o parte del suelo con destino residencial que incluyan en su ámbito para la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

2. La calificación para Viviendas de Protección Oficial se considerará siempre con destino al Régimen General, admitiéndose además de éste el Régimen Especial o la Promoción Pública directa.

##### **Sección Primera. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial en los Programas de Actuación Urbanística.**

##### **Artículo 12.39. Efectos de la calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial en el cálculo del Aprovechamiento Tipo.**

1. La calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial en los Programas de Actuación Urbanística obligará a la utilización de Coeficientes de Uso y Tipología específicos para el cálculo del Aprovechamiento Tipo del Área, que minusvaloren dicho suelo en relación al resto del suelo residencial.

2. Los Coeficientes de Uso y Tipología que se utilicen en los Programas de Actuación Urbanística no podrán contradecir los establecidos por el presente Plan General para el Suelo Urbanizable Programado.

##### **Artículo 12.40. Vinculación de la calificación de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial para los Planes Parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística.**

1. Los Planes Parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que quedan vinculadas a dicho régimen.

2. En ningún caso se podrá disminuir en los Planes Parciales la superficie edificable destinada por los Programas de Actuación Urbanística a Viviendas de Protección Oficial.

##### **Sección Segunda. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial en los Planes Parciales.**

##### **Artículo 12.41. Efectos de la calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial en el cálculo del Aprovechamiento de los Sectores.**

1. La calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial por los Planes Parciales, cuando ésta no venga impuesta por Planeamiento superior, no tendrá efectos en el cálculo global del Aprovechamiento del Sector que se realizará siempre con los Coeficientes previstos en aquel.

2. La calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial por los Planes Parciales obligará a la utilización de Coeficientes de Uso y Tipología específicos para el cálculo del Aprovechamiento interno del Sector, a los efectos tanto de la división en varias Unidades de Ejecución, en su caso, como a los efectos de los Proyectos de Compensación o Reparcelación, que minusvaloren dicho suelo en relación al resto del suelo residencial.

3. Los Coeficientes de Uso y Tipología que se utilicen en aplicación del apartado anterior no podrán contradecir los establecidos por el presente Plan General para todo el Suelo Urbanizable Programado.

##### **Sección Tercera. Régimen de control del cumplimiento de la calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial por el Planeamiento.**

##### **Artículo 12.42. Vinculación de la calificación de parcelas destinadas a Viviendas de Protección Oficial por el Planeamiento.**

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el Planeamiento a Viviendas de Protección Oficial, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el Planeamiento a Viviendas de Protección Oficial, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas.

##### **Artículo 12.43. Descalificación del suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial por el Planeamiento.**

1. La descalificación del suelo destinado a Viviendas de Protección de Oficial exigirá la modificación de todo el Planeamiento que hubiera dado origen o recogido dicha determinación.

2. El Ayuntamiento de Mérida podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de Planeamiento, en función de su política de viviendas o de las necesidades sociales detectadas.

3. La descalificación del suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial obligará a la modificación del Proyecto de Compensación o Reparcelación correspondiente, a fin de producir nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación del suelo destinado a Viviendas de Protección Oficial cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

##### **Artículo 12.44. Plazos de Edificación del suelo calificado para Viviendas de Protección Oficial.**

1. El plazo máximo para la adquisición del derecho a la edificación de las parcelas calificadas para Viviendas de Protección Oficial será, en todo caso, de dieciocho (18) meses desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución en que se encuentren.

2. En caso de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento de Mérida iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

## TÍTULO DÉCIMOTERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO.-

#### Artículo 13.1. Ámbito.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.
2. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Estructura del Territorio y Calificación del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 13.2. Limitaciones.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable, y en particular la legislación agraria en lo que se refiere a unidades mínimas de cultivo establecidas en 1,5 hectáreas para zonas de regadío y 4 hectáreas para zonas de secano.

#### Artículo 13.3. Régimen jurídico de la propiedad en el suelo no urbanizable.

Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación al uso y a las transformaciones que sobre él impongan este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Sobre el suelo no urbanizable se establecen las limitaciones a la propiedad establecidas en el capítulo III de la Ley 25/88 de Carreteras.

#### Artículo 13.4. Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

#### Artículo 13.5. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
  - c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
  - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como viviendas unifamiliares de utilización no permanente.
  - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o construir núcleos de población.

#### Artículo 13.6. Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en la Ley del Suelo.

#### Artículo 13.7. Núcleo de Población.

1. Se entenderá por núcleos de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de energía eléctrica y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada por vincularse a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agotará sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por el artículo 221 de la Ley del Suelo.

3. En cualquier caso se considerará núcleo de población a los efectos del presente Plan a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de una circunferencia de cien metros de radio. Si existiera un diseminado más numeroso, el núcleo de población se considerará formado si los edificios diseminados pueden encerrarse dentro de las circunferencias siguientes:

- 4 edificios radio 100 metros
- 6 edificios radio 150 metros
- 8 edificios radio 200 metros
- 10 edificios radio 250 metros

## CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

### Sección Primera: Determinaciones de carácter general.

#### Artículo 13.8. Usos característicos.

1. Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la

intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinegéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

#### **Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.**

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.

d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### **Artículo 13.10. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.**

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Mérida o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### **Artículo 13.11. Usos prohibidos.**

Se consideran usos prohibidos en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.

#### **Artículo 13.12. Edificaciones permitidas.**

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados asociada a cualquier edificación aislada en suelo no urbanizable, siendo el retranqueo mínimo de edificación a los linderos de seis (6) metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 13.14 a 13.20 en función de los usos de que se trate y en los artículos 13.22 a 13.29 en función de la zona de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

#### **Sección Segunda: Determinaciones de carácter particular.**

##### **Artículo 13.13. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.**

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, salvo que la regulación pormenorizada especifique lo contrario, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
  - 2) Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
  - 3) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar para evitar las obstrucciones en la red de drenaje.
  - 4) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
- c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido.
- d) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

#### **Artículo 13.14. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.**

Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
  - a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
  - b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
  - c) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
  - d) Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su superficie.
2. Establos y criaderos de animales:
  - a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
  - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
  - c) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
  - d) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
  - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - f) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
  - g) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos y maquinarias; instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación (bodegas, almazaras, aserraderos, etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
  - a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
  - b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
  - c) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
  - d) Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  - f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

#### **Artículo 13.15. Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.**

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras de Estado en Extremadura.
2. Para las zonas de suelo no urbanizable calificadas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.
3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.
4. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88,89,90 y 91 del Reglamento general de Carreteras así como por el punto once del R.D. 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

#### **Artículo 13.16. Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.**

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Se prevén las siguientes actividades:
  - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
  - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
  - c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
  - d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
  - e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
  - b) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

#### **Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.**

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
- d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
- f) En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).

**Artículo 13.18. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.**

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez(10) metros.
- b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c) La parcela mínima vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- d) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%). En caso de que la edificación sea equipamiento de uso y dominio público, sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el cincuenta por ciento (50%), siendo la edificabilidad máxima de 1.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

**Artículo 13.19. Condiciones de las industrias no compatibles con el medio urbano.**

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.

2. Se consideran en todo caso como \*uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b) La altura de la edificación será la requerida para el desarrollo de la actividad autorizada.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
- d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

**Artículo 13.20. Uso Residencial.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

- a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.
- b) Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:

d1) No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no se quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.

d2) Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados \*filtros verdes+ con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.
- d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

**CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.**

**Artículo 13.21. Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.

- \* Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de Cornalbo.
- \* Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios Serranos y Enclaves Singulares.
- \* Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dehesas.
- \* Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas.
- \* Suelo No Urbanizable de Protección de Areas Agrícolas de Alta Productividad.
- \* Suelo No Urbanizable Común.
- \* Suelo No Urbanizable Común Corredor N - V
- \* Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

#### **Artículo 13.22. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Parque Natural de Cornalbo.**

Se incluyen en esta zona las unidades ambientales de sierra y dehesa que conforman el Parque Natural de Cornalbo en el término municipal de Mérida. Se distinguen, por tanto, dos subzonas a efectos normativos: Espacios Serranos del Parque Natural de Cornalbo y Dehesas del Parque Natural de Cornalbo.

Todo proyecto, actuación o intervención deberá ser evaluada en cuanto a sus repercusiones ambientales y autorizada por el Órgano ambiental competente de la Comunidad Autónoma.

Una vez aprobados los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Rector de Uso y Gestión del Parque, la presente regulación urbanística deberá adecuarse a las determinaciones de aquellos.

##### **A. Condiciones Particulares de los Espacios Serranos del Parque Natural de Cornalbo:**

1. Se consideran usos característicos de esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades forestales, ligadas a la explotación normal y racional de las masas forestales, y en especial a la conservación de las mismas. Excluye la eliminación y/o sustitución de especies o la repoblación con especies foráneas.
- b) Actividades ganaderas en régimen libre.
- c) Las instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, cortafuegos, obras de protección hidrológico-edáficas, y estaciones climatológicas y de aforo.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas.
- b) Los usos de infraestructura, exclusivamente los de telecomunicación.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás, incluyendo las actividades extractivas.

##### **B. Condiciones Particulares de la Dehesa del Parque Natural de Cornalbo:**

1. Se consideran usos característicos de esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades forestales, ligadas a la explotación normal y racional de las masas forestales, y en especial a la conservación de las mismas. Excluye la eliminación y/o sustitución de especies o la repoblación con especies foráneas.
- b) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie.
- c) Actividades ganaderas en régimen libre.
- d) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
- e) Las instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, cortafuegos, obras de protección hidrológico-edáficas, y estaciones climatológicas y de aforo, e infraestructuras e instalaciones vinculadas a los servicios contra incendios.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas.
- b) Las adecuaciones recreativas.
- c) Los Parques Rurales.

d) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria y las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, y con una superficie mínima vinculada de sesenta (60) Has, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgos de inundación.

e) Los usos de infraestructuras y servicios públicos, a excepción de vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

#### **Artículo 13.23. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Espacios Serranos y Enclaves Singulares.**

Se incluyen en esta zona al conjunto de sierras y otros relieves destacados y enclaves singulares, con exclusión de los considerados en el Parque Natural de Cornalbo, merecedores de protección por sus valores ecológicos y paisajísticos.

1. Se consideran usos característicos de esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades forestales, ligadas a la explotación normal y racional de las masas forestales, y en especial a la conservación de las mismas. Excluye la eliminación y/o sustitución de especies o la repoblación con especies foráneas.
- b) Actividades ganaderas en régimen libre.
- c) Las instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, cortafuegos, obras de protección hidrológico-edáficas, y estaciones climatológicas y de aforo.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas.
- b) La vivienda agraria y las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, y con una superficie mínima vinculada de sesenta (60) Has, siempre que la explotación carezca de terrenos con otra calificación.
- c) Los usos de infraestructura, exclusivamente los de telecomunicación.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás, incluyendo las actividades extractivas.

#### **Artículo 13.24. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dehesas.**

Se incluyen en esta zona aquellas áreas naturales que han sido simplificadas en su estructura forestal para dar cabida al aprovechamiento ganadero de sus recursos.

1. Se consideran usos característicos de esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades forestales, ligadas a la explotación normal y racional de las masas forestales, y en especial a la conservación de las mismas. Excluye la eliminación y/o sustitución de especies o la repoblación con especies foráneas.
- b) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie.
- c) Actividades ganaderas en régimen libre.
- d) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
- e) Las instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, cortafuegos, obras de protección hidrológico-edáficas, y estaciones climatológicas y de aforo, e infraestructuras e instalaciones vinculadas a los servicios contra incendios.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas.
- b) Las adecuaciones recreativas.
- c) Los Parques Rurales.

d) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria y las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, y con una superficie mínima vinculada de sesenta (60) Has, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgos de inundación.

e) Los usos de infraestructuras y servicios públicos, a excepción de vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

### Artículo 13.25. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas.

Se incluyen en esta zona los principales cauces del término municipal (Guadiana, Guadajira, Aljucén, Lácara, Alcazaba y Albarregas), así como los embalses de Cornalbo, Proserpina, Canchales y la pequeña zona endorreica del Alcazabilla.

1. Se consideran usos característicos de esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades forestales, referidas al mantenimiento o mejora de los bosques de galería y vegetación de ribera. La posible repoblación de la misma no dificultará la dinámica hídrica del cauce y se hará con especies apropiadas.
- b) Piscifactorías. Las edificaciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad se localizarán fuera de la zona de protección del dominio público hidráulico, y su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- c) Las instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas.
- b) Las actividades extractivas, siempre que no afecten negativamente a la dinámica hidrológica o a la vegetación de ribera de valor ambiental y se garantice la restauración del espacio afectado, según la normativa vigente.
- c) Los usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

4. En las zonas delimitadas por el Perímetro de protección de embalses y lagunas, en el plano de Estructura del Territorio y Calificación del Suelo No Urbanizable,

Se consideran usos característicos:

- a1) Las actividades forestales, salvo la sustitución de especies o la repoblación con especies foráneas.
- a2) Las actividades agrícolas extensivas a la intemperie.
- a3) Las actividades ganaderas en régimen libre.
- a4) Las actividades necesarias para el mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, cortafuegos, obras de protección hidrológico-edáficas, y estaciones climatológicas y de aforos.
- b) Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
  - b1) Las adecuaciones naturalísticas.
  - b2) Las adecuaciones recreativas.
  - b3) Los Parques Rurales.
  - b4) Las instalaciones al servicio de los usos recreativos y balnearios en el Embalse de Proserpina, fuera de la zona de máximo embalse, y con las condiciones recogidas en el artículo 13.16 de las presentes Normas.
  - b5) Los usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos, así como conducciones energéticas.

### Artículo 13.26. Suelo No Urbanizable de Protección de Areas Agrícolas de Alta Productividad.

Se incluyen en esta zona los suelos de alta productividad agrícola de la zona regable de la vega del Guadiana y de la vega del río Guadajira.

1. Se consideran usos característicos de esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- a) Actividades forestales.
- b) Actividades agrarias, en general, tanto extensivas como intensivas.
- c) Actividades ganaderas en régimen libre.
- e) Las instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, y estaciones climatológicas y de aforos.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas.

- b) Las adecuaciones recreativas.

- c) Los Parques Rurales.

- d) Las actividades extractivas, siempre que no afecten negativamente a la dinámica hidrológica o a la vegetación de ribera de valor ambiental y se garantice la restauración del espacio afectado, según la normativa vigente.

- e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria y las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y con una superficie mínima vinculada de una y media (1,5) Has.

- f) Los usos de infraestructuras y servicios públicos, a excepción de vertederos y plantas de transferencia de residuos sólidos.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

### Artículo 13.27 Suelo No Urbanizable Común.

Se incluyen en esta zona los suelos que, sin especiales valores a proteger, deben mantener su carácter agropecuario.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización todos los así definidos en el artículo 13.9 de las presentes Normas. La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de dos (2) Has para zonas de regadío y de cuatro (4) Has para zonas de secano.

### Artículo 13.28 Suelo No Urbanizable Común Corredor N-V.

Se incluyen en esta zona los suelos que, sin especiales valores a proteger, deben mantener su carácter agropecuario.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.

2. Se consideran usos permitidos los usos dotacionales, servicios públicos y terciario.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización todos los así definidos en el artículo 13.9 de las presentes Normas así como el uso industrial siempre que se trate de actividades con servicio al público, que no supongan actividades molestas o contaminantes y que se garantice la adecuada imagen urbana de la edificación hacia la carretera N-V.

4. Las condiciones de edificación y urbanización en el caso de implantación de edificaciones en la zona serán las siguientes:

a.- La alineación exterior será la definida en planos, garantizándose una separación mínima de 20 metros respecto a la carretera actual.

b.- La línea de edificación se retranqueará de la alineación respetando la dimensión definida como espacio libre de protección infraestructuras de 50 metros desde la carretera.

c.- La separación de la edificación a linderos laterales y trasero será de 10 metros como mínimo.

d.- La altura máxima no podrá superar los 10 metros.

e.- La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

e.- La ocupación máxima de parcela por la edificación en el ámbito definido será del 50 %.

f.- En el caso de que la implantación se produjera sobre parcelas cuyo fondo sea mayor al definido en planos para el ámbito, podrá autorizarse la edificación siempre que se garanticen los parámetros anteriores en relación a los suelos incluidos en la delimitación del ámbito.

g.- Será condición necesaria para la ejecución de la edificación la urbanización del vial de servicio y acerado exterior en todo el frente de la parcela, así como la realización de las obras necesarias para garantizar los accesos a éste.

h.- Los espacios libres de edificación y que no se destinen a usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado, debiendo ajardinarse en cualquier caso la zona del límite de la parcela en contacto con el resto del suelo no urbanizable genérico.

i.- El Ayuntamiento redactará el proyecto de los viales de servicio y definirá la fórmula de gestión y ejecución del mismo, siendo por cuenta de los titulares del suelo la cesión de los terrenos y el pago de las cantidades que se determinen por el Ayuntamiento para la ejecución de los viales.

**Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.**

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
  - a) Las explotaciones extractivas.
  - b) Los usos dotacionales.
  - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
  - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
  - e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida aprobado definitivamente por el Consejero de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Extremadura mediante resolución del 14 de Agosto de 1.987, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Final se mantiene la ordenación vigente en las Areas de Mantenimiento de la Ordenación en Suelo Urbano (AMUR) y Areas de Mantenimiento de la Ordenación en Suelo Urbanizable (AMUZ), en las condiciones establecidas en el Anexo de Condiciones de Ordenación de las Zonas AMUR y AMUZ.

2. En las Areas de Mantenimiento de la Ordenación en Suelo Urbanizable (AMUZ) podrá autorizarse, mediante modificación del planeamiento parcial, el aumento del número de viviendas permitido hasta una vivienda por cada cien metros cuadrados edificables, en las siguientes condiciones:

- a. Quedarán excluidas de dicho posible aumento las parcelas edificadas o que hayan obtenido licencia de edificación.
- b. El aumento de densidad conllevará necesariamente un aumento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones previstas, de manera que se mantengan los estándares por vivienda señalados en los planes parciales vigentes.

El Ayuntamiento de Mérida podrá denegar las modificaciones del planeamiento parcial cuando considere que las mismas suponen una pérdida en las condiciones de calidad de vida de los habitantes de la zona afectada o que las ordenaciones propuestas dan lugar a soluciones urbanas inadecuadas.

## **DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en suelo urbano, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación y sometidos a las limitaciones siguientes:

a. En los edificios e instalaciones que resulten disconformes con las alineaciones o los usos del suelo no podrán realizarse obras de consolidación, de aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

b. En los edificios e instalaciones que, siendo conforme con las alineaciones o los usos del suelo previstos por el Plan General, fueran disconformes con las condiciones particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sean necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria, todos los tipos de obras tendentes a la buena conservación de edificio o de sus instalaciones (conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten el volumen edificado, ni excedan del límite del deber de conservación. En todo caso se permitirán las obras necesarias para la adecuación de las edificaciones a las normas de seguridad y accesibilidad y en general relacionadas con las condiciones de calidad y confort.

2. En las instalaciones industriales que resten en situación de fuera de ordenación según las condiciones establecidas en el apartado anterior, podrán autorizarse, previa licencia municipal ordinaria, el inicio o continuación de las actuaciones de modernización que sean necesarias, tanto de la obra civil, como de las instalaciones fabriles propiamente, incluso cuando esté prevista su expropiación, hasta tanto no se apruebe inicialmente la relación de bienes y derechos afectados.

3. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes en suelo no urbanizable que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a. Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.