

## **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZA DE POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

### **Artículo 1.- Objeto.**

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, que sin formar parte del contenido necesario de los instrumentos de planeamiento urbanístico conforme a la Ley, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización o comunicación en los inmuebles.

Las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, la calificación que de origen tenga la edificación y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

### **Artículo 2.- Mobiliario urbano y pavimento.**

- Las obras que se ejecuten deberán respetar el mobiliario urbano y el pavimento existente, entendiendo como tales farolas, papeleras, fuentes, bancos, abrevaderos, kioscos, rejas, acerados, calzadas, etc.
- Los proyectos que implantasen nuevo mobiliario urbano y/o pavimento deberán respetar las características existentes e imponer aquellos modelos más acordes con el ambiente de los espacios en los que se ubiquen.

### **Artículo 3.- Elementos singulares.**

Se engloban dentro de los elementos singulares, los siguientes:

- Cartelería y/o rótulos comerciales. Se establecen 3 modelos homologados como soporte publicitario, además de los recogidos para el conjunto histórico.
  - Cajón con iluminación interior.
  - Rótulos con iluminación exterior.
  - Letras corporativas con iluminación integrada.

Las dimensiones de los carteles se fijarán en proporción a las dimensiones de fachada de local en que se desarrolle la actividad; así, se permitirá un cartel con las siguientes dimensiones máximas: Un 40% de la longitud de fachada, en horizontal, y un 20% en vertical. Se prohíben las banderolas, lonas y similares. Ningún elemento podrá sobresalir de la línea de fachada más de los 20 cm establecidos en el artículo 19 de las NN.SS.

- Numeración de los inmuebles. El soporte de la numeración será de cerámica en color beige con el número, tipo tradicional, en color **gris** manganeso. Las dimensiones del soporte estarán comprendidas entre los 12x12 cm y los 15x15 cm.

**Artículo 4.-** En edificios existentes considerados como de interés, el grado máximo de obra permitido es el de reforma, con las limitaciones que a tal efecto se definen en el artículo 7.º.-a) **del Capítulo II**, de las NN.SS.

En edificios singulares, dentro del suelo urbano, la aplicación de las presentes Ordenanzas podrá obviarse siempre que se justifique en el correspondiente proyecto técnico la idoneidad de otras soluciones. El otorgamiento de licencia a estos edificios quedará sujeto a una tramitación especial, que seguirá las siguientes pautas:

- 1.- Presentación de la documentación correspondiente. Admitida a trámite por el Excmo. Ayuntamiento, **declaración de edificio singular en el caso que así sea considerado por el pleno.**
- 2.- Antes de la aprobación inicial los servicios técnicos municipales podrán requerir la subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver, establecido en un mes y medio.
- 3.- Aprobada inicialmente la licencia por el órgano competente, se someterá a información pública por un periodo mínimo de 20 días hábiles, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) y en la sede electrónica del municipio, debiendo encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede del Excmo. Ayuntamiento.
- 4.- Extinguido el periodo de información pública, y a la vista de los trámites previstos en los artículos anteriores, el órgano competente resolverá la aprobación definitiva de la licencia.
- 5.- El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de un mes desde la extinción del periodo de información pública.

El Ayuntamiento trasladará a la Dirección General de Patrimonio la documentación con informe preceptivo en el caso de que el edificio esté catalogado o se sitúe en el interior del Conjunto Histórico-Artístico.

### **Artículo 5.- Cubiertas.**

- a. Con carácter general para suelos incluidos dentro de la línea de suelo urbano modificado definido en el plano de zonificación -1.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas se terminarán en teja roja, con inclinación comprendida entre los 15 y los 32° (62%); las cubiertas planas, con solado cerámico (las transitables) o grava. **En construcciones auxiliares tipo porche, trasteros, cuartos de instalaciones, marquesinas,... etc estará permitido la cubierta de panel sándwich con acabado imitación teja, siempre y cuando éstas no sean visibles desde ningún punto de la vía pública ni den hacia la misma.**
- Los bajantes de aguas pluviales deberán quedar empotrados en la fachada, así como, cuando sea posible, bajo el propio acerado, para que las aguas desemboquen en la red de saneamiento o la calzada; **de manera excepcional y justificada**, lo harán a ras del acerado.
- Se prohíbe la colocación de gárgolas o **embocaduras directas a la vía pública**.
- Las chimeneas serán de tipo tradicional (en fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en blanco), prohibiéndose la colocación de tubos y monteras metálicos.
- Las placas solares se integrarán en los faldones de cubierta, **debiendo solicitar comunicación previa de obras, según el artículo 146 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS.**

b. En las zonas aptas de ser urbanizadas (sectores urbanizables) y las zonas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.

- En edificaciones alineadas a fachada será de aplicación el apartado anterior.
- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas se terminarán con teja roja e inclinación comprendida entre los 15 y los 45° (100%) en todos los faldones visibles desde vía pública; las cubiertas planas, con solado cerámico (las transitables) o grava.
- Se prohíbe la colocación de tubos y viseras metálicas en chimeneas.
- Las placas solares se integrarán en los faldones de cubierta, **debiendo solicitar comunicación previa de obras, según el artículo 146 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS.**

c. En suelos afectados por manzanas de plan especial.

- Los planes especiales quedarán sujetos a lo aprobado por los órganos municipales; en planes especiales ya desarrolladas se estará a lo determinado en los mismos. **En caso de no estar desarrollados se atenderá lo dispuesto en el apartado a.**

#### **Artículo 6.- Fachadas.**

a. Con carácter general para suelos incluidos dentro de la línea de suelo urbano modificado definido en el plano de zonificación -1.

- Las fachadas deberán terminarse en enfoscado pintado en color blanco o encalado, pudiéndose remarcar con molduras y/o recercados de huecos en color beig claro o gris claro.
- Los zócalos, en caso de haberlos, tendrán que conformarse con aplacados rectangulares verticales, sin junta, de granito abujardado o aserrado o **pedra natural** en colores blancos, grises o rosados **sin mosaico, quedando totalmente prohibido material con brillo. La altura máxima del zócalo será de un metro.** Se permitirán los recercados de huecos con los mismos materiales.
- En el diseño de fachadas, se respetarán las composiciones tradicionales; el macizo predominará sobre el hueco y, en estos, predominará la dimensión vertical. **Su solicitud se acompañará de alzado compuesto acotado con estado original y modificado.**
- **Los solares deberán cerrarse con fábrica pintada en blanco, la altura del cerramiento estará comprendida entre 2.00 y 2.75 m.**

b. En las zonas aptas de ser urbanizadas (sectores urbanizables) y las zonas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.

- Se recomienda el uso de colores claros, prohibiéndose expresamente los colores muy oscuros y el uso del aplacado de azulejos **con brillos y mosaicos de figuras** en las mismas.
- **Los solares deberán cerrarse con fábrica pintada en blanco, la altura del cerramiento estará comprendida entre 2.00 y 2.75 m.**

c. En suelos afectados por manzanas de plan especial.

- Los planes especiales quedarán sujetos a lo aprobado por los órganos municipales; en planes especiales ya desarrolladas se estará a lo determinado en los mismos. **En caso de no estar desarrollados se atenderá lo dispuesto en el apartado a.**

#### **Artículo 7.- Carpintería-cerrajería.**

a. Con carácter general para suelos incluidos dentro de la línea de suelo urbano modificado definido en el plano de zonificación -1.

- La carpintería de los huecos será de madera, metálica o P.V.C. Los colores a emplear en las carpinterías visibles desde vía pública serán el blanco, marrón oscuro o imitación madera oscura. El color de las persianas deberá coincidir con el de la carpintería.

- La cerrajería deberá ser de carácter tradicional, de barrotes verticales, en hierro de color negro.

- Las carpinterías y cerrajerías en escaparates y accesos a locales comerciales, incluidos los cierres de seguridad, deberán someterse al presente artículo. Se prohíben expresamente los cierres de ballesta/tijera permitiéndose, en locales comerciales, cierre enrollable de conchas con visibilidad, de varilla de acero pintada en negro.

b. En las zonas aptas de ser urbanizadas (sectores urbanizables) y las zonas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.

- La carpintería de los huecos será de madera, metálica o P.V.C, permitiéndose todos los colores.

- Se prohíbe el uso del aluminio y perfiles huecos en cerrajería.

c. En suelos afectados por manzanas de plan especial.

- Los planes especiales quedarán sujetos a lo aprobado por los órganos municipales; en planes especiales ya desarrolladas se estará a lo determinado en los mismos. **En caso de no estar desarrollados se atenderá lo dispuesto en el apartado a.**

#### **Artículo 8.- Persianas.**

Se permiten persianas enrollables de cajón o de cadenilla. Los colores a emplear coincidirán con el color de la carpintería.

**Artículo 9.-** Se prohíbe la demolición u ocultación de las portadas de piedra existentes, así como la demolición de los escudos heráldicos y todos aquellos elementos significativos desde un punto de vista histórico-artístico.

#### **Artículo 10.- Instalaciones vistas.**

10.1.- Telecomunicaciones.

a. Con carácter general para suelos incluidos dentro de la línea de suelo urbano modificado definido en el plano de zonificación -1.

- No se permitirá la instalación de ningún tipo de antena en fachadas ni testereros (pared, balcones, rejas, etc.).

b. En las zonas aptas de ser urbanizadas (sectores urbanizables) y las zonas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.

- En edificaciones alineadas a fachada será de aplicación el apartado anterior.

- En edificaciones no alineadas a fachada, las antenas, del tipo que sean, no podrán ser visibles desde la vía pública.

c. En suelos afectados por manzanas de plan especial.

- Los planes especiales quedarán sujetos a lo aprobado por los órganos municipales; en planes especiales ya desarrolladas se estará a lo determinado en los mismos. **En caso de no estar desarrollados se atenderá lo dispuesto en el apartado a.**

10.2.- Equipos de climatización.

a. Con carácter general para suelos incluidos dentro de la línea de suelo urbano modificado definido en el plano de zonificación -1.

- No se permitirá la instalación de equipos de climatización en fachadas ni medianeras vistas; se podrán colocar dentro de balcones o nichos practicados a tal efecto, ocultos con celosías, cuando técnicamente se acredite la imposibilidad de alternativa.

- Los conductos quedarán empotrados o bajo canaleta de igual color que la fachada.

- Se prohíbe el vertido de las aguas a la vía pública.

b. En las zonas aptas de ser urbanizadas (sectores urbanizables) y las zonas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.

- En edificaciones alineadas a fachada será de aplicación el apartado anterior.

- En edificaciones no alineadas a fachada no podrán ser visibles desde la vía pública, salvo que queden ocultos con celosías.

c. En suelos afectados por manzanas de plan especial.

- Los planes especiales quedarán sujetos a lo aprobado por los órganos municipales; en planes especiales ya desarrolladas se estará a lo determinado en los mismos. **En caso de no estar desarrollados se atenderá lo dispuesto en el apartado a.**

#### **Artículo 11.- Tapas de registro y buzones.**

a. Con carácter general para suelos incluidos dentro de la línea de suelo urbano modificado definido en el plano de zonificación -1.

- Las tapas de registro en fachada de cualquier tipo de instalación, quedarán enrasadas con la misma, irán terminadas y pintadas del mismo color que esta y no podrán lucir ningún tipo de señalización, publicidad, etc.

~~- Se prohíbe la colocación de buzones en fachada, salvo que queden empotrados en la misma, dejando únicamente a la vista la ranura del buzón.~~

**- Se permite la colocación de buzones en fachada; estos no podrán sobresalir del plano de alineación.**

b. En las zonas aptas de ser urbanizadas (sectores urbanizables) y las zonas urbanizadas con posterioridad a la entrada en vigor de las NN.SS.

- Se permite la colocación de buzones en fachada; estos no podrán sobresalir del plano de alineación.

**- Las tapas de registro de cualquier instalación deberá tener acabado en blanco.**

c. En suelos afectados por manzanas de plan especial.

- Los planes especiales quedarán sujetos a lo aprobado por los órganos municipales; en planes especiales ya desarrolladas se estará a lo determinado en los mismos. **En caso de no estar desarrollados se atenderá lo dispuesto en el apartado a.**

#### **Artículo 12.- Toldos.**

- Los toldos visibles desde la vía pública tendrán fondo de color beige y sobre ellos, en el caso de locales comerciales, se podrán plasmar motivos y colores diversos. Los pertenecientes a una misma edificación deberán ser iguales. Los toldos que se coloquen en planta baja y se proyecten sobre la vía pública serán necesariamente extensibles, quedarán siempre a una altura mayor a 250 cm sobre la rasante y no podrán superar el límite inferior del bordillo de acerado (no podrán, en ningún caso, invadir la calzada).

- El toldo, una vez recogido no podrá sobresalir de la línea de fachada más de los 20 cm establecidos en el artículo 19 de las NN.SS.

#### **Artículo 13.- Creación de vados.**

- Cualquier actuación que modifique las rasantes en zona de dominio público precisará de aprobación expresa. Deberá solicitarse al Ayuntamiento permiso acompañado de documentación justificativa (memoria y planos de estado previo y reformado) en materia de habitabilidad y accesibilidad.

## CONJUNTO HISTÓRICO.

Todos los apartados contenidos en el presente capítulo atenderán a lo establecido a continuación, salvo distinto criterio de la Consejería competente en materia de Patrimonio. De igual manera, en tanto no se apruebe definitivamente el plan especial de Protección del Conjunto Histórico de Fregenal de la Sierra, la concesión de licencias de obras e instalaciones precisará la resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio.

Independientemente de su pertenencia al conjunto histórico merecerán especial consideración, y les serán de aplicación los artículos contenidos en esta sección, los edificios relacionados en el anexo I (edificios protegidos de acuerdo el plano número 16 de las NN.SS.).

### Artículo 14.- Condiciones generales de volumen.

14.1.- Para las obras de reformas, la edificabilidad y el volumen máximos estarán limitados por el preexistente.

Se considera reforma, de acuerdo con el artículo 7 de las NN.SS. **MP38 de Las NNSS, Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que puedan alterar las características estructurales, de distribución u organización general, de superficies o morfológicas del inmueble.**

**Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que no suponga una modificación del volumen general del edificio, ni que la superficie a sustituir suponga más del 50% de la superficie total del edificio.**

14.2.- Alturas.

a. Con carácter general.

- La altura de fachada se determinará en función de criterios compositivos, debiendo presentarse, en todo caso, alzados compuestos, fotografías y estudios de fachadas y medianeras. Con carácter general, la altura de la fachada no podrá superar los siete metros.

- El número máximo de plantas de la edificación será de dos, permitiéndose el uso de bajo cubierta.

- Los castilletes de acceso a cubiertas planas deberán quedar ocultos bajo los faldones de la cubierta, no pudiendo sobresalir de ella. La altura máxima de cumbrera será de 10,50 m.

b. Las edificaciones en parcelas adosadas a la muralla del castillo no podrán incrementar su altura actual, ni en fachada ni en cumbrera.

### Artículo 15.- Alineaciones, rasantes y vuelos.

15.1.- Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

a.- El saliente no podrá exceder de 10 cm.

b.- Las rejas voladas y molduras no podrán exceder de 10 cm.

15.2.- El vuelo máximo en balcones, cornisas y viseras, será, con relación a la alineación de calle, de 30 cm.

15.3.- No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirán la colocación de cierres en balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

15.4.- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo proyectado.

15.5.- Los salientes decorativos de tiendas tales como vitrinas, escaparates, etc., no podrán tener una dimensión que exceda de 10 cm.

### Artículo 16.- Otras condiciones arquitectónicas.

16.1.- Declaración de ruina.

Su procedimiento y tramitación se efectuará de acuerdo a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, el Real Decreto 2.187/78, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, al Real Decreto 2.472/78, de 14 de octubre (R. 2292) y al artículo 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

## 16.2.- Mobiliario urbano y pavimento.

Las obras que se ejecuten en el Conjunto Histórico deberán respetar el mobiliario urbano y el pavimento existente, entendiendo como tales farolas, papeleras, fuentes, bancos, abrevaderos, kioscos, rejas, Acerados, calzadas, etc. Los proyectos que implantasen nuevo mobiliario urbano y/o pavimento deberán respetar las características de los existentes e imponer aquellos modelos más acordes con el ambiente de los espacios en los que se ubiquen.

## 16.3.- Elementos singulares.

Se engloban dentro de los elementos singulares los siguientes:

- Cartelería y/o rótulos comerciales. Los rótulos serán cerámicos con fondo beige (debiendo predominar este) y con letras o logotipos en sus colores corporativos. También se podrán instalar rótulos o letras corporativas en forja. Las dimensiones de los carteles se fijarán en proporción a las dimensiones de fachada de local en que se desarrolle la actividad; así, se permitirá un cartel con una superficie total máxima equivalente al 5% de la superficie de fachada, para fachadas de menos de 10m<sup>2</sup>, y del 3% para fachadas de mayor superficie. La solicitud de colocación deberá acompañarse de diseño del mismo.
- Numeración de los inmuebles. El soporte de la numeración será de cerámica en color beige con el número, tipo tradicional, de color **gris** manganeso. Las dimensiones del soporte serán de 12x12 cm.

## 16.4.- Cubiertas.

- Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas se terminarán en teja, con inclinación comprendida entre los 15 y los 26° (50%) en faldones hacia vial y entre los 15 y los 32° (62%) en faldones interiores de parcela. La teja deberá ser cerámica curva de color rojo; se permitirá el empleo de teja mixta curva siempre que el remate hacia vial público se realice con teja curva tradicional de idéntico color. Las cubiertas planas deberán ser transitables, con solado cerámico; en caso de proyectarse cubierta plana, la superficie de esta no podrá superar el 25% del total de cubierta; no podrán dar a fachada ni ser visibles desde vía pública.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación en cubierta. En faldones hacia vial público estos deberán ser lucernarios o monteras de tipo tradicional.
- Los canalones vistos serán de zinc, cobre o chapa lacada en color marrón oscuro, prohibiéndose el uso de fibrocemento o plástico. Se permiten canalones ocultos.
- Los bajantes de aguas pluviales deberán quedar empotrados en la fachada, así como, cuando sea posible, bajo el propio Acerado para que las aguas desemboquen en la red de saneamiento o la calzada; en caso contrario lo harán a ras del Acerado.
- Se prohíbe la colocación de gárgolas.
- Las chimeneas de todo tipo serán de tipo tradicional (en fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en blanco), prohibiéndose la colocación de tubos y monteras metálicos.
- Se **permite** la colocación de placas solares en virtud **a lo establecido por la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Histórico de la Junta de Extremadura, debiendo solicitar la preceptiva licencia de obras, según el artículo 146 de la LOTUS.**

## 16.5.- Fachadas.

- Las fachadas deberán terminarse con enfoscado pintado, color blanco de cal, o encalado; se exceptúan aquellas edificaciones existentes que, por su interés histórico-artístico, deban mantener su aspecto original (edificios protegidos contenidos en el anexo I).
- Los zócalos, caso de colocarse, tendrán que ser de granito gris abujardado. La altura máxima del zócalo será de un metro y se compondrá de piezas rectangulares verticales colocadas a hueso.
- No se permitirán los recercados de huecos en granito. Se podrán remarcar con molduras y/o recercados de huecos en color blanco, beig claro (RAL 1001) o gris claro (RAL 7040).
- Los huecos de ventilación e iluminación se proyectarán de acuerdo con los criterios compositivos tradicionales; el macizo predominará sobre el hueco y, en estos, predominará la dimensión vertical.
- La apertura, ampliación o modificación sustancial de huecos deberá ser objeto de un estudio pormenorizado en el que primará el mantenimiento de las fachadas sin anomalías tipológicas y, en cualquier caso, precisará la resolución favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio; su solicitud se acompañará de alzado compuesto y estudio justificativo en función de criterios compositivos, entorno, etc.

#### 16.6.- Carpintería.

- La carpintería de los huecos será de madera, metálica o P.V.C. Los colores a emplear en las carpinterías visibles desde vía pública serán el marrón oscuro o imitación madera oscura. Se permite la colocación de postigos interiores en idéntico color al de su carpintería.
- La cerrajería deberá ser de carácter tradicional, en hierro de color negro, con barrotes verticales de sección maciza circular o cuadrada. Se prohíben las rejas conformadas con pletinas. Se prohíben expresamente los cierres de ballesta/tijera permitiéndose, en locales comerciales, cierre enrollable de conchas con visibilidad, de varilla de acero pintada en negro.

#### 16.7.- Persianas.

- Se permiten las persianas enrollables tradicionales de cadenilla, de madera barnizada o imitación madera. No se permitirán persianas enrollables de cajón.

#### 16.8.- Elementos arquitectónicos protegidos.

- Se prohíbe la demolición u ocultación de las portadas de cantería, así como los escudos heráldicos, muros de mampostería existentes, bóvedas, chimeneas, cornisas, dinteles y todos aquellos elementos significativos desde un punto de vista histórico-artístico.
- En el caso de que, durante el transcurso de una obra, se descubran piezas de cantería, estas deberán dejarse vistas.
- Como caso excepcional se contemplará la demolición de estos elementos tan solo en el caso de ruina con riesgo a la estabilidad del inmueble y previa aprobación por parte de la Dirección General de Patrimonio.

#### 16.9.- Telecomunicaciones.

- No se permitirá la instalación de ningún tipo de antena en fachadas ni testeros (pared, balcones, rejas, etc.), debiendo instalar estos elementos en puntos que no permitan su visión desde la vía pública.
- Se prohíbe la colocación de antenas en los muros del Castillo.

#### 16.10.- Equipos de climatización.

- No se permitirá la instalación de equipos de climatización en fachadas ni testeros, debiendo instalar estos elementos en puntos que no permitan su visión desde la vía pública. Se podrán colocar dentro de balcones o nichos practicados a tal efecto, ocultos con celosías, cuando técnicamente se acredite la imposibilidad de alternativa.
- Los conductos exteriores quedarán siempre empotrados.
- Se prohíbe el vertido de las aguas a la vía pública.
- La colocación de máquinas exteriores deberá situarse siempre a altura mayor a 250 cm sobre la rasante para evitar flujos de aire sobre los viandantes.

#### 16.11.- Tapas de registro y buzones.

- Las tapas de registro en fachada quedarán enrasadas con la misma e irán terminadas de igual manera que la zona de la fachada donde se ubiquen. No podrán lucir ningún tipo de señalización, publicidad, etc.
- Se prohíbe la colocación de buzones en fachada, salvo que queden empotrados en la misma, dejando únicamente a vista la ranura del buzón.

#### 16.12.- Toldos.

- Se deberá justificar su ubicación. Se limitará su uso a locales en planta baja. Serán de color beige, carecerán de elementos decorativos y serán necesariamente extensibles.
- La proyección de los toldos se regulará según consta en el artículo 27 del capítulo V de las NN.SS.

#### 16.13.- Cerramientos de solares.

- Los solares deberán cerrarse con fábrica pintada en blanco, la altura del cerramiento estará comprendida entre 2.00 y 2.75 m.

#### 16.14.- Creación de vados.

- Cualquier actuación que modifique las rasantes en zona de dominio público precisará de aprobación expresa. Deberá solicitarse al Ayuntamiento permiso acompañado de documentación justificativa (memoria y planos de estado previo y reformado) en materia de habitabilidad y accesibilidad.

#### **SUELO NO URBANIZABLE.**

Todos los apartados contenidos en el presente capítulo atenderán a lo establecido en el [artículo 66 de la LOTUS \(Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura\)](#):

En el suelo no urbanizable, las edificaciones, con carácter general deberán observar las siguientes reglas:

En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial o urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

a) Serán aisladas.

b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.

c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que aquel cuente con una actuación urbanizadora aprobada por el órgano competente para ello. Esta regla se exceptuará en los supuestos siguientes:

- Infraestructuras de servicio público.

- Estaciones de servicio aisladas.

- Instalaciones o edificaciones destinadas a uso productivo-industrial o agroindustrial, ya sean de nueva implantación, ya se trate de ampliaciones de otras previamente existentes siempre que conformen una única unidad productiva y compartan titularidad y uso urbanístico, aunque presentaran separación física con las previamente existentes.

- Las edificaciones de uso dotacional.

- Las ampliaciones de edificaciones, construcciones e instalaciones con previa resolución favorable de calificación rústica o título habilitante equivalente.

- Las instalaciones para la producción de energías renovables destinadas al autoconsumo. En este caso, dichas instalaciones deben ser ejecutadas con carácter provisional y con los condicionantes y efectos previstos en el artículo 154. La vocación de permanencia deberá ir acompañada de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico. Se favorecerá la reversibilidad de las instalaciones y construcciones sujetas a temporalidad empleando materiales, técnicas y recursos adecuados que puedan biodegradarse, desmontarse o ser reutilizados posteriormente.

d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.

g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente

#### Artículo 17.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación se corresponderá con el suelo clasificado como no urbanizable común del término municipal de Fregenal de la Sierra.

#### Artículo 18. Condiciones generales para edificaciones no sujetas a calificación urbanística.

18.1.- En aplicación del presente artículo no se permitirá más de una edificación por finca registral. La superficie construida no podrá exceder del 0,30% de la superficie total de parcela. La edificación será compatible con otras autorizadas vía calificación urbanística. En caso de existir otras edificaciones en la finca será requisito indispensable acreditar la situación legal de las mismas.

#### 18.2.- Superficie mínima.

La aplicación de las condiciones exigidas en el presente artículo exigirá una superficie mínima edificable de 1.5 has.

#### 18.3.- Parámetros constructivos:

- Retranqueo mínimo a todos los linderos: **5 m.**
- Altura máxima en alero de fachada: 300 cm.
- Altura máxima de cumbrera: 400 cm.
- Alero máximo: 50 cm.
- Formato de planta: Rectangular.
- El cerramiento, cuando sea posible, tenderá a constituir la propia estructura de sustentación de la cubierta; se realizará con fábrica enfoscada y terminada en blanco de cal o similar. Se admite el mampuesto de piedra del lugar u otras soluciones que, de forma justificada, permitan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. Se prohíbe expresamente el empleo de paneles vistos de tipo industrial.
- Las cubiertas deben ser inclinadas. Se terminarán en teja, con inclinación comprendida entre los 15 y los 26° (50%); la teja deberá ser cerámica curva de color rojo, tipo árabe, o mixta de perfil curvo; tan solo se podrán usar materiales alternativos en cubiertas ligeras de más de 5m de luz, en este caso se emplearán materiales que imiten, en color y forma, la teja tradicional. Las tipologías alternativas serán admitidas únicamente cuando, de forma justificada, permitan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- La carpintería de los huecos será de madera, metálica o P.V.C. Los colores a emplear serán el marrón oscuro o imitación madera oscura.
- El cerramiento de parcela deberá cumplir con la legislación autonómica vigente para cerramientos cinegéticos y no cinegéticos. Deberá contar en todo caso con autorización municipal y, cuando así se requiera, de autorización ambiental.
- Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior, se prohíben expresamente las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción. Queda prohibida la construcción de adosados y porches que aumenten las superficies indicadas.

#### 18.4.- Concesiones municipales.

Será necesaria la obtención de la licencia municipal para la construcción de casetas de aperos y similares. Las licencias se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y las NN.SS. La solicitud se acompañará de documentación que justifique suficientemente que parcela está dedicada a la actividad a la que se pretende vincular la edificación. Se adjuntará proyecto o memoria descriptiva de la edificación a realizar, con inclusión de plantas, alzados, secciones, plano de emplazamiento, presupuesto y, en general, descripción suficiente de las actuaciones a realizar. En cualquier caso, las concesiones se entenderán concedidas con carácter provisional, en tanto en cuanto se mantenga la actividad a la que la edificación queda vinculada, una vez cese la actividad, la edificación deberá desmontarse o demolerse sin indemnización, previo acuerdo del Ayuntamiento.

#### 18.5.- Exigencia de proyecto.

Será exigible la redacción de proyecto, de acuerdo con la L.O.E **según establece en su artículo 2.** y en todo caso, cuando:

- La existencia de instalaciones presuponga la estancia de personas, aunque sea de forma eventual.

- La proyección en planta de la superficie construida exceda de los límites de un rectángulo de dimensiones 6.00x5.00 m.

Artículo 19.- Condiciones específicas para edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas extensivas, de carácter empresarial, no sujetas a calificación urbanística.

Este artículo será de aplicación en aquellos casos en los que, previa justificación acompañada de informe veterinario a tal efecto, se demuestre la naturaleza extensivo de la explotación y el carácter empresarial de esta.

19.1.- La superficie construida no podrá exceder del 3% de la superficie total de parcela. En caso de existir otras edificaciones en la finca será requisito indispensable acreditar la situación legal de las mismas.

19.2.- Superficie mínima.

La aplicación de las condiciones exigidas en el presente artículo exigirá una superficie mínima edificable de 8 has.

19.3.- Otros parámetros constructivos:

- Retranqueo mínimo a todos los linderos: **5 m.**

- Altura máxima de cumbrera: 700 cm.

- El cerramiento de edificaciones se terminará en enfoscado acabado en blanco. Se admite el mampuesto de piedra del lugar u otras soluciones que, de forma justificada, permitan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. Se prohíbe expresamente el empleo de paneles vistos de tipo industrial.

- Las cubiertas deben ser inclinadas. Se emplearán materiales que imiten, en color y forma, la teja tradicional. Las tipologías alternativas serán admitidas únicamente cuando, de forma justificada, permitan la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

- La carpintería de los huecos será de madera, metálica o P.V.C. ~~Los colores a emplear serán el marrón oscuro o imitación madera oscura.~~

- El cerramiento de parcela deberá cumplir con la legislación autonómica vigente para cerramientos cinegéticos y no cinegéticos. Deberá contar en todo caso con autorización municipal y, cuando así se requiera, de autorización ambiental.

- Se prohíbe la construcción de soleras exteriores salvo las que sean necesarias para dar cumplimiento a la normativa sectorial aplicable, así como el desarrollo de la actividad que se implante.

19.4.- Exigencia de proyecto y otra documentación.

- Se exigirá, en todo caso, la redacción de un proyecto de edificación, suscrito por técnico competente.

- Se exigirá, en todo caso, la entrega de informe, suscrito por técnico veterinario, que acredite, tanto el carácter extensivo de la explotación como el establecimiento de las condiciones que garanticen el respeto de la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

- Se exigirá la acreditación del carácter empresarial agroganadero del solicitante de la licencia.

Artículo 20.- Condiciones generales para edificaciones sujetas a calificación urbanística.

Estas edificaciones quedarán sujetas a la normativa general establecida en las NN.SS. y Ley de Suelo autonómica.