



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

*RESOLUCIÓN de 23 de junio de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casas del Monte.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASAS DEL MONTE

#### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

#### ÍNDICE

#### TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO I. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Ámbito

Artículo 3. Textos Legales

Artículo 4. Vigencia

Artículo 5. Revisión

Artículo 6. Modificación Puntual

#### CAPÍTULO II. EFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS

Artículo 7. Efectos

Artículo 8. Publicidad

Artículo 9. Obligatoriedad

Artículo 10. Información

Artículo 11. Interpretación y prevalencia de los diferentes documentos

#### TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales

Artículo 12. Subordinación de la propiedad

Artículo 13. Deberes urbanísticos básicos

Artículo 14. Clasificación del Término Municipal

Artículo 15. Suelo Urbano

Artículo 16. Suelo No Urbanizable

Apartado 2. Régimen urbanístico del suelo urbano

Artículo 17. Derechos de los propietarios de suelo urbano

Artículo 18. Deberes de los propietarios de suelo urbano

Artículo 19. Deber de uso, conservación y rehabilitación

Apartado 3. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 20. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

## CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales

Artículo 21. Tipos de suelo

Artículo 22. Sistemas generales

Artículo 23. Sistemas locales

Artículo 24. Suelo susceptible de aprovechamiento

Apartado 2. Regulación de sistemas generales y locales

Artículo 25. Sistema general de comunicaciones

Artículo 26. Sistema general de espacios libres

Artículo 27. Sistema general de equipamiento público

Artículo 28. Sistema general de redes de servicio

Artículo 29. Sistemas locales

## TÍTULO III: DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 30. Órganos actuantes

Artículo 31. Instrumentos de actuación urbanística

### CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 32. Desarrollo

Artículo 33. Planes Especiales

Artículo 34. Estudios de Detalle

Artículo 35. Normas especiales de protección

Artículo 36. Ordenanzas especiales

### CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 37. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

Artículo 38. Sistemas de Actuación

Artículo 39. Sistema de Compensación

Artículo 40. Sistema de Cooperación

Artículo 41. Sistema de Expropiación

Artículo 42. Reparcelación

Artículo 43. Parcelaciones Urbanísticas

Artículo 44. Elaboración y Tramitación

## CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 45. Clases de Proyectos

Artículo 46. Condiciones generales de los proyectos técnicos

Artículo 47. Proyecto de urbanización

Artículo 48. Proyectos de edificación. Clases

Artículo 49. Obras de demolición

Artículo 50. Obras menores

Artículo 51. Obras mayores

Artículo 52. Otras actuaciones urbanísticas

Artículo 53. Proyectos de actividades e instalaciones

## CAPÍTULO V. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 54. Competencia Municipal

Artículo 55. Formas de intervención

Artículo 56. Actos sujetos a licencia

Artículo 57. Tipos de licencia

Artículo 58. Licencias de parcelación

Artículo 59. Licencias de obras

Artículo 60. Licencias de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 61. Licencias de primera utilización

Artículo 62. Licencias de apertura

Artículo 63. Licencias de cambio de uso

Artículo 64. Contenido implícito de la licencia

Artículo 65. Contenido explícito de la licencia

Artículo 66. Condiciones generales de las licencias de obras

Artículo 67. Vigencia de las licencias de obra

Artículo 68. Caducidad de las licencias de obras

Artículo 69. Procedimiento de concesión de las licencias

Artículo 70. Condición de Solar

Artículo 71. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable

Artículo 72. Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

Artículo 73. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

- Artículo 74. Inspección urbanística
- Artículo 75. Licencia de primera ocupación
- Artículo 76. Licencias de cambio de uso
- Artículo 77. Deber de conservación
- Artículo 78. Actuación subsidiaria
- Artículo 79. Expedientes de ruina
- Artículo 80. Examen del planeamiento vigente
- Artículo 81. Reproducciones del planeamiento
- Artículo 82. Información previa
- Artículo 83. Cédula urbanística
- Artículo 84. Señalamiento de alineaciones y rasantes
- Artículo 85. Cédula de Habitabilidad

#### TÍTULO IV: NORMAS DE USO

##### CAPÍTULO I. CLASES Y TIPOS DE USO

- Artículo 86. Aplicación
- Artículo 87. Usos prioritario, pormenorizado y compatible
- Artículo 88. Calificación del suelo. Tipos de usos
- Artículo 89. Condiciones de uso

##### CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

- Artículo 90. Concepto
- Artículo 91. Tipos de viviendas
- Artículo 92. Concepto de vivienda mínima
- Artículo 93. Concepto de vivienda exterior
- Artículo 94. Condiciones de habitabilidad

##### CAPÍTULO III. USO INDUSTRIAL

- Artículo 95. Concepto
- Artículo 96. Localización
- Artículo 97. Vertidos industriales

##### CAPÍTULO IV. USO DOTACIONAL

- Artículo 98. Concepto de dotación
- Artículo 99. Tipos de dotaciones
- Artículo 100. Localización
- Artículo 101. Legislación sectorial
- Artículo 102. Compatibilidad de usos
- Artículo 103. Sustitución de usos dotacionales

##### CAPÍTULO V. SERVICIOS TERCIARIOS

- Artículo 104. Concepto
- Artículo 105. Tipos de servicios terciarios

##### CAPÍTULO VI. ESPACIOS LIBRES

- Artículo 106. Definición
- Artículo 107. Accesibilidad

##### CAPÍTULO VII. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- Artículo 108. Concepto

##### CAPÍTULO VIII. USO AGROPECUARIO

- Artículo 109. Concepto

#### TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO I. TIPOS DE OBRAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 110. Alcance y contenido
- Artículo 111. Tipos de obras de edificación
- Artículo 112. Concepto de “Fuera de Ordenación”
- Artículo 113. Condiciones de la edificación

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA

- Artículo 114. Definición
- Artículo 115. Concepto de Solar
- Artículo 116. Límites de la parcela
- Artículo 117. Parcela mínima edificable
- Artículo 118. Segregaciones, agrupaciones y reparcelaciones

##### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA

- Artículo 119. Aplicación
- Artículo 120. Alineaciones
- Artículo 121. Ocupación de una parcela
- Artículo 122. Edificabilidad
- Artículo 123. Altura de edificación
- Artículo 124. Construcciones por encima de la altura
- Artículo 125. Medición de alturas
- Artículo 126. Sótanos y semisótanos
- Artículo 127. Entreplantas
- Artículo 128. Patios interiores

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 129. Aplicación

Artículo 130. Medidas de ventilación e iluminación

Artículo 131. Medidas de aislamiento e impermeabilización

**CAPÍTULO V. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**

Artículo 132. Aplicación

Artículo 133. Dotaciones básicas

Artículo 134. Dotaciones auxiliares

**CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Artículo 135. Aplicación

Artículo 136. Señalización

Artículo 137. Escaleras

Artículo 138. Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 139. Prevención de incendios

Artículo 140. Prevención de caídas

Artículo 141. Edificios y plantas comerciales

**CAPÍTULO VII. CONDICIONES AMBIENTALES**

Artículo 142. Aplicaciones

Artículo 143. Compatibilidad de usos

**CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DE ESTÉTICA**

Artículo 144. Aplicación

Artículo 145. Protección de los ambientes urbanos

Artículo 146. Condiciones de acabados exteriores

Artículo 147. Vallado de solares

Artículo 148. Anuncios y banderolas publicitarias

Artículo 149. Instalaciones en fachada

Artículo 150. Protección del arbolado

**TÍTULO VI: NORMAS DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

Artículo 151. Ámbito de aplicación

Artículo 152. Ejecución

**CAPÍTULO II. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA**

Artículo 153. Tipos de vías

Artículo 154. Determinaciones referentes a vías en medio urbano

Artículo 155. Condiciones generales de urbanización

Artículo 156. Aparcamientos

Artículo 157. Condiciones de urbanización en áreas peatonales, ajardinadas y de equipamiento

**CAPÍTULO III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS****APARTADO 1. CONDICIONES GENERALES**

Artículo 158. Condiciones de dimensionado

**APARTADO 2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS**

Artículo 159. Condiciones de potabilidad

Artículo 160. Dotación mínima

Artículo 161. Características de la red

Artículo 162. Dimensiones de los depósitos

Artículo 163. Abastecimiento por pozos

Artículo 164. Red de riego

**APARTADO 3. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS**

Artículo 165. Características de la red

Artículo 166. Fosas sépticas

**APARTADO 4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Artículo 167. Dotación

Artículo 168. Red de distribución

**APARTADO 5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

Artículo 169. Distribución

Artículo 170. Nivel de iluminación

Artículo 171. Elementos

**TÍTULO VII: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN****ORDENANZA I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

Artículo 172. Finalidad y Ámbito de Aplicación

Artículo 173. Niveles de Protección

Apartado I. Condiciones Comunes a los Tres Niveles

Artículo 174. Condiciones de la parcela

Artículo 175. Condiciones de Uso

Artículo 176. Condiciones de edificación

Artículo 177. Condiciones supletorias:

Artículo 178. Condiciones para tramitación y concesión de las licencias de obra

#### Apartado 2. Niveles de Protección

Artículo 179. Nivel I: Protección Integral

Artículo 180. Nivel II: Protección Estructural

Artículo 181. Nivel III: Protección Ambiental

#### ORDENANZA II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Artículo 182. Ámbito de aplicación

Artículo 183. Instrumentos

Artículo 184. Mantenimiento y deber de conservación de edificios

Artículo 185. Mantenimiento de zonas libres de carácter privado

Artículo 186. Cerramiento de parcelas y solares

Artículo 187. Publicidad exterior

Artículo 188. Antenas

Artículo 189. Acondicionadores

#### ORDENANZA III. EDIFICACIÓN EN CASCO CONSOLIDADO

Artículo 190. Ámbito de aplicación

Artículo 191. Parcela edificable

Artículo 192. Tipología de la edificación

Artículo 193. Condiciones de uso

Artículo 194. Ocupación de parcela

Artículo 195. Fondo edificable

Artículo 196. Altura de edificación

Artículo 197. Edificabilidad

Artículo 198. Salientes y vuelos

Artículo 199. Separación a linderos

Artículo 200. Construcciones por encima de la altura permitida

Artículo 201. Edificaciones en calles opuestas

Artículo 202. Semisótanos

Artículo 203. Edificaciones en solares en esquina

Artículo 204. Fuera de Ordenación

#### ORDENANZA IV. EDIFICACIÓN EN ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO URBANO

Artículo 205. Finalidad y Ámbito de aplicación

Artículo 206. Parcela edificable

Artículo 207. Tipología de la edificación

Artículo 208. Condiciones de uso

Artículo 209. Ocupación de parcela

Artículo 210. Fondo edificable

Artículo 211. Altura de edificación

Artículo 212. Edificabilidad

Artículo 213. Salientes y vuelos

Artículo 214. Separación a linderos

Artículo 215. Construcciones por encima de la altura permitida

Artículo 216. Semisótanos

Artículo 217. Fuera de Ordenación

#### ORDENANZA V. EDIFICACIÓN ZONA DE ALMACENAJE Y USOS AGRÍCOLA Y GANADERO

Artículo 218. Ámbito de aplicación

Artículo 219. Parcela mínima

Artículo 220. Tipología de la edificación

Artículo 221. Condiciones de uso

Artículo 222. Ocupación de parcela

Artículo 223. Fondo edificable

Artículo 224. Altura de edificación

Artículo 225. Edificabilidad

Artículo 226. Salientes y vuelos

Artículo 227. Separación a linderos

Artículo 228. Construcciones por encima de la altura permitida

Artículo 229. Materiales de construcción a utilizar

Artículo 230. Fuera de Ordenación

#### ORDENANZA VI. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 231. Ámbito de aplicación

Artículo 232. Parcelaciones y segregaciones

Artículo 233. Edificabilidad

Artículo 234. Usos compatibles

Artículo 235. Gestión

#### ORDENANZA VII. SUELO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 236. Ámbito de aplicación

Artículo 237. Parcelaciones y segregaciones

Artículo 238. Edificabilidad

Artículo 239. Usos

#### TÍTULO VIII: ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 240. Tipos

Artículo 241. Gestión

Artículo 242. Actuaciones aisladas

Artículo 243. Zonas a desarrollar a través de Planes Especiales de Ordenación

Plan Especial de Ordenación n.º 1

Plan Especial de Ordenación n.º 2

#### TÍTULO IX: NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

##### CAPÍTULO I. Condiciones Generales

Artículo 244. Ámbito de aplicación

Artículo 245. Sectorización

Artículo 246. Régimen jurídico de la propiedad

Artículo 247. Condiciones de uso

Artículo 248. Condiciones de edificabilidad

Artículo 249. Condiciones de infraestructuras

Artículo 250. Competencias

Artículo 251. Parcelaciones

Artículo 252. Concepto de “NÚCLEO DE POBLACIÓN”

Artículo 253. Requisitos del Núcleo de Población

Artículo 254. Normas de protección

##### CAPÍTULO II. S.N.U.P.E. ZONA L.I.C.

Artículo 255. Delimitación

Artículo 256. Normativa aplicable

Artículo 257. Condiciones de uso

Artículo 258. Edificabilidad

Artículo 259. Parcelaciones y cambios de titularidad

##### CAPÍTULO III. S.N.U.P.E. DE MONTAÑA

Artículo 260. Delimitación

Artículo 261. Condiciones de uso

Artículo 262. Edificabilidad

Artículo 263. Parcelaciones y cambios de titularidad

##### CAPÍTULO IV. S.N.U.P.E. POR SUS VALORES AGRÍCOLAS

Artículo 264. Delimitación

Artículo 265. Condiciones de uso

Artículo 266. Edificabilidad

Artículo 267. Parcelaciones y cambios de titularidad

##### CAPÍTULO V. S.N.U.P.E. COTAS BAJAS Y DEHESA

Artículo 268. Delimitación

Artículo 269. Condiciones de uso

Artículo 270. Otras Condiciones

Artículo 271. Edificabilidad

Artículo 272. Parcelaciones y cambios de titularidad

##### CAPÍTULO VI. S.N.U.P.E. DE RIVERAS Y ZONAS HÚMEDAS

Artículo 273. Delimitación

Artículo 274. Normativa aplicable

Artículo 275. Condiciones de uso

Artículo 276. Otras Condiciones

Artículo 277. Edificabilidad

Artículo 278. Parcelaciones y cambios de titularidad

##### CAPÍTULO VII. S.N.U.P.E. PARQUE URBANO Y ZONAS DE SERVICIOS DOTACIONALES

Artículo 279. Delimitación

Artículo 280. Condiciones de uso

Artículo 281. Edificabilidad

Artículo 282. Titularidad de los terrenos

##### CAPÍTULO VIII. S.N.U.P.E. A CARRETERAS

Artículo 283. Delimitación

Artículo 284. Normativa aplicable

Artículo 285. Condiciones de uso

Artículo 286. Edificabilidad

##### CAPÍTULO IX. S.N.U.P.E. DE FERROCARRIL

Artículo 287. Delimitación

Artículo 288. Normativa aplicable

Artículo 289. Condiciones de uso

Artículo 290. Edificabilidad

##### CAPÍTULO X. S.N.U.P.E. DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 291. Delimitación

Artículo 292. Normativa aplicable

Artículo 293. Condiciones de uso

Artículo 294. Edificabilidad

Artículo 295. Normas para la ejecución de obras en áreas de protección arqueológica

##### CAPÍTULO XI. S.N.U.P.E. ELEMENTOS Y EDIFICACIONES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 296. Delimitación

Artículo 297. Condiciones de uso

Artículo 298. Edificabilidad

## CAPÍTULO XII. S.N.U.P.E. PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

Artículo 299. Delimitación

Artículo 300. Normativa aplicable

Artículo 301. Condiciones de uso

Artículo 302. Edificabilidad

## CAPÍTULO XIII. S.N.U.P.E. DESARROLLO TURISMO RURAL

Artículo 303. Delimitación

Artículo 304. Condiciones de uso

Artículo 305. Condiciones de edificación

## CAPÍTULO XIV. INSTALACIONES INDUSTRIALES Y EDIFICACIÓN DISPERSA

Artículo 306. Delimitación

Artículo 307. Instalaciones industriales y de servicio ubicadas en suelo urbano

Artículo 308. Edificación diseminada

### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES PRELIMINARES

### CAPÍTULO I

#### OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto.

1. Estas NN.SS. constituyen el instrumento legal para la ordenación urbanística en la totalidad del territorio municipal, regulando el uso del suelo y la edificación en base a las siguientes:

- a) Clasificación del término municipal en dos tipos de suelo: urbano y no urbanizable.
- b) Formulación de la Normativa necesaria que regule la actividad edificatoria en la totalidad del Término.
- c) Fijación del suelo para equipamientos de uso comunitario.
- d) Asignación de usos, regulando su compatibilidad o incompatibilidad.
- e) Fijación de la Normativa de protección en el Suelo NO Urbanizable en sus diversas categorías para que mantenga el carácter que justifica las medidas protectoras.

f) Establecer las condiciones edificables en Suelo No Urbanizable.

g) Definición de las diferentes actuaciones en Suelo Urbano fijando en cada caso el procedimiento de gestión.

h) Establecer el procedimiento de intervención municipal en el uso del suelo.

i) Elaboración de un Catálogo con elementos sujetos a protección por su interés artístico, histórico o etnológico.

Artículo 2. Ámbito.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo perteneciente al término municipal.

Artículo 3. Textos Legales.

1. Las NN.SS. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente.

2. Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes:

— Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998 (L.S.V.).

— Ley 13/1997 Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura de 23 de diciembre de 1997 (L.S.E.) (T.R.L.S.O.U.) en base al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (T.R.L.S.O.U.).

— Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.P.L.S.).

— Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.D.L.S.).

— Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 25 de agosto de 1978 (R.G.L.S.).

Artículo 4. Vigencia.

Las Normas entran en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, mientras no sea sustituida por otra

normativa de rango superior, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

#### Artículo 5. Revisión.

A los ocho años de la vigencia de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjese alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba una Normativa de ámbito supramunicipal en la que se incluya el término municipal.
- b) Elección de un “modelo” territorial distinto del previsto en estas Normas.
- c) Si la dinámica poblacional pasara de la situación actual de disminución a un proceso sostenido de crecimiento.
- d) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.
- e) En caso de ocupación real del 75% de la superficie contenida en la nueva delimitación de suelo urbano.
- f) Cuando así lo acuerde, en virtud de los artículos 126.6 TRLSOU y 157 y 163 R.P., la Comunidad Autónoma, la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la misma o por mayoría del Pleno Municipal.

#### Artículo 6. Modificación Puntual.

1. Se entiende por modificación puntual de las Normas toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que no afecten de forma global a las Normas incidiendo sólo de modo puntual o aislado a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo.

Será supuesto de modificación puntual la recalificación de suelo para viviendas de promoción pública, para cubrir necesidades dotacionales o de instalación de servicios públicos.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones la aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de estas Normas.

3. Cada modificación se tramitará de la misma forma seguida en la elaboración de las Normas, según queda recogido en los arts. 128 y 129 TRLSOU.

4. Toda modificación se documentará con el grado de definición necesaria para su perfecta comprensión justificándose debidamente. La documentación resultante deberá refundirse con la vigente en un documento único.

## CAPÍTULO II

### EFFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS

#### Artículo 7. Efectos.

Las Normas Subsidiarias, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicas, inmediatamente ejecutivas y obligatorias.

#### Artículo 8. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación de las Normas en un ejemplar completo y debidamente diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

#### Artículo 9. Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

#### Artículo 10. Información.

Una vez tomado el acuerdo de Revisión o Modificación de las Normas Subsidiarias por parte del Ayuntamiento, se notificará de forma inmediata a la Administración Autónoma el inicio del proceso.

#### Artículo 11. Interpretación y prevalencia de los diferentes documentos.

1. La interpretación de las Normas corresponde a los órganos urbanísticos Municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones correspondientes a los Tribunales de Justicia.

2. La interpretación se realizará sobre la base de criterios que sigan la realidad social del momento de su aplicación, prevaleciendo los criterios más favorables al equilibrio entre aprovechamiento y equipamiento, a la conservación del patrimonio catalogado, al menor deterioro de los valores ambientales y paisajísticos y al interés comunitario, en caso de existir imprecisiones o contradicciones manifiestas.

3. La documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica.

4. En caso de existir contradicción en la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor detalle o escala.

## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales.

Artículo 12. Subordinación de la propiedad.

1. De acuerdo con el art. 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, así como el derecho de propiedad, quedan subordinadas al interés general.

2. La función social de la propiedad delimita su uso y condiciona su ejercicio.

3. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones contenidas en estas Normas, así como la que derive del planeamiento que las desarrolle, no confiere más derechos indemnizatorios que los definidos por ley.

4. La utilización del suelo, su urbanización y edificación deberá cumplir y realizarse de forma y con las limitaciones contenidas en la legislación urbanística vigente, sea de carácter nacional, L.S.V., o autonómica, L.S.E. y en estas Normas, de acuerdo con la clasificación y calificación urbanística de las parcelas.

Artículo 13. Deberes urbanísticos básicos.

1. Deber de uso. Los propietarios de suelo y edificaciones deberán destinarlos al uso previsto en cada caso en estas Normas.

2. Deber de conservación. Los terrenos y construcciones deberán ser mantenidos por sus propietarios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3. Deber de protección sobre el medio ambiente. Todos los propietarios quedan sujetos a las normas establecidas sobre protección del medio ambiente.

4. Deber de protección del patrimonio. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico obliga y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles, estén catalogados o no.

5. Deber de rehabilitar. Todo titular de un inmueble queda sujeto al cumplimiento de las normas de rehabilitación, sufragándose los gastos en los términos establecidos en la legislación competente.

Artículo 14. Clasificación del término municipal.

El término municipal queda clasificado en dos tipos de suelo: suelo urbano y suelo no urbanizable, contemplándose en éste diferentes grados de protección.

Artículo 15. Suelo Urbano.

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que en su conjunto poseen el grado de consolidación establecido en el artículo 10 T.R.L.S.O.U., áreas edificadas al menos en las dos terceras partes de su superficie o contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, conforme a los usos establecidos para los núcleos de población del tipo del municipio.

2. Se considera también Urbano el suelo destinado a cubrir las necesidades futuras para la construcción de viviendas, incluidas en manzanas con edificación perimetral e interior vacío, aun cuando no poseen en este momento los requisitos establecidos en la ley, debiéndose solucionar la carencia de servicios urbanísticos en el proceso de ocupación y edificación gradual de las áreas previstas con cargo a los propietarios del suelo.

Artículo 16. Suelo No Urbanizable.

1. Se clasifica como No Urbanizable la totalidad del término municipal no contenido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano, conservando su funcionalidad agrícola o ganadera al considerarse en estas Normas como inadecuados para su desarrollo urbanístico.

2. Se consideran como No Urbanizables de Especial Protección los espacios que en función de su valor paisajístico, ecológico, agrícola o de protección a cauces, embalses o comunicaciones requieren un especial control de las actividades que se desarrollen en ellos.

Apartado 2. Régimen urbanístico del suelo urbano.

Artículo 17. Derechos de los propietarios de suelo urbano.

El contenido urbanístico de la propiedad de suelo clasificado como urbano se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A realizar la urbanización de los terrenos para poder ser considerados como solar.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la asignación al propietario afectado por una actuación urbanística del uso y edificabilidad contenida en normativa.

3. A edificar, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las ordenanzas correspondientes de estas NN.SS. y en la legislación aplicable tras la concesión de la licencia municipal de obras.

4. A la edificación, con la incorporación al patrimonio privado de la edificación construida de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 18. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

Los titulares de suelo tendrán las siguientes obligaciones:

1. Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, dotándolos de los servicios urbanísticos considerados como básicos.

2. Ceder las zonas afectadas por rectificación de alineaciones siempre que no signifique una pérdida de aprovechamiento superior al quinto del total permitido en la normativa.

3. Solicitar la correspondiente licencia municipal de obras, siempre que se hayan cumplido los deberes urbanísticos previos.

4. Edificar en los plazos fijados en la licencia de obras.

Artículo 19. Deber de uso, conservación y rehabilitación.

Los terrenos y edificaciones tendrán usos no incompatibles con el planeamiento, debiéndose mantener en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, realizándose las obras necesarias para su debida conservación y rehabilitación, pudiendo el Ayuntamiento ejercitar la acción subsidiaria a cargo de la propiedad cuando se considerase que existiera dejación de sus obligaciones.

Apartado 3. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 20. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. El uso del suelo no urbanizable estará en conformidad con su naturaleza, debiéndose destinar a fines específicos agrícolas, forestales, ganaderos y, en general, los vinculados a los recursos naturales dentro de los límites establecidos por la legislación y el planeamiento.

2. No se admitirán transferencias de propiedad ni segregaciones que originen fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente al término municipal, 10 Ha en monte y pastos y 0,75 Ha en cultivo.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas ni inscripciones “pro indiviso” que vinculen suelo con un conjunto de edificaciones, sean de carácter agrícola o residencial.

## CAPÍTULO II CALIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales.

Artículo 21. Tipos de suelo.

El suelo queda calificado como sistemas generales, sistemas locales y suelo susceptible de aprovechamiento, sea de carácter privado o público.

Artículo 22. Sistemas generales.

Están formados por los elementos determinantes del desarrollo urbano, configurando la estructura del territorio contenido en las NN.SS.

Artículo 23. Sistemas locales.

Complementan en cada área las prestaciones dotacionales fijadas en el planeamiento.

Artículo 24. Suelo susceptible de aprovechamiento.

Constituyen las áreas en los que los propietarios pueden ejercer los deberes y obligaciones propios de la actividad edificadora.

Apartado 2. Regulación de sistemas generales y locales.

Artículo 25. Sistema general de comunicaciones.

1. Lo componen la red de carreteras existentes dentro del término municipal.

2. Su regulación está contenida en la Ley de Carreteras, 25/1988, de 29 de julio (B.O.E. n.º 182 de 30 de julio) y los reglamentos que la desarrollan.

Artículo 26. Sistema general de espacios libres.

1. Está compuesto por la red de vías pecuarias, el parque de la Rivera de la Garganta Ancha y las áreas libres de dominio público que conforman los cauces y márgenes de las gargantas.

2. Las vías pecuarias se regulan por la Ley de Vías pecuarias, 22/1974, de 27 de junio y su reglamento, Real Decreto 2876/1978, de 3 de noviembre.

3. Los cauces, riberas y márgenes se regulan por su legislación específica, Ley de Aguas, 27/1985, de 2 de agosto, B.O.E. n.º 189 de 8 de agosto, y Reglamento del Dominio Público hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, B.O.E. n.º 103 de 30 de abril.

**Artículo 27. Sistema general de equipamiento público.**

1. Está compuesto por los espacios de uso deportivo, área deportiva Municipal, centros docentes, asistencial y sanitario y centros de culto religioso.

2. Centros deportivos: se autorizarán las dependencias propias para la práctica deportiva, así como las auxiliares, graderíos, vestuarios, etc.

3. Los centros docentes, sanitarios, asistenciales, administrativos y asistenciales se registrarán por las normas propias de las administraciones competentes y en las establecidas en estas Normas.

4. Los lugares de culto mantendrán la edificación existente, sin que se admita aumento de volumen.

**Artículo 28. Sistema general de redes de servicio.**

1. Lo integran las redes eléctricas y sus transformadores, la de abastecimiento de aguas, captaciones y depósitos reguladores de saneamiento y evacuación de aguas pluviales y depuradora, la de telefonía y de gas.

2. Las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía y gas, se regularán por la legislación técnica competente, creando y manteniendo las servidumbres necesarias para su desarrollo.

3. El sistema hidrológico se regirá por la Ley de aguas y la Normativa propia de las Confederaciones Hidrográficas: Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica y el Real Decreto 984/1989, de 28 de julio, sobre la Estructura Orgánica de la Presidencia de las Confederaciones Hidrográficas.

**Artículo 29. Sistemas locales.**

Por el carácter de la población, podrán utilizarse en caso necesario para ubicar dotaciones que pasen a ser consideradas como sistema general.

**TÍTULO III  
DESARROLLO Y EJECUCIÓN  
CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 30. Órganos actuantes.**

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá a la Administración Central, Autonómica y Provincial el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia en colaboración con el Ayuntamiento con el fin de cubrir las necesidades del Municipio.

**Artículo 31. Instrumentos de actuación urbanística.**

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

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

**CAPÍTULO II  
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**

**Artículo 32. Desarrollo.**

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no se requerirá, en principio, la formulación de ninguna otra figura de planeamiento.

2. En caso necesario, para el desarrollo de una zona concreta, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancias de particulares, la realización de Planes Especiales o Estudios de Detalle en sectores de Suelo Urbano que lo requieran y Planes Especiales en Suelo No Urbanizable que requieran un tratamiento especial, aunque no estén contempladas como tal en estas Normas.

3. La elaboración de planeamiento auxiliar deberá estar suficientemente justificada, debiéndose acordar su elaboración mediante acuerdo tomado en Pleno Municipal.

**Artículo 33. Planes Especiales.**

1. Podrán ser de Reforma Interior cuando se precise una ordenación detallada de sectores concretos situados en Suelo Urbano.

2. También podrán redactarse Planes Especiales de protección, desarrollo, ordenación, saneamiento o mejora del medio urbano o rural.

3. En su elaboración se seguirán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 85 y siguientes de la TRLSOU., y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 34. Estudios de Detalle.**

1. Como complemento de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales de Reforma Interior para Suelo Urbano, se podrán redactar

Estudios de Detalle en aquellos supuestos en que así se disponga en las presentes Normas o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

2. Los Estudios de Detalle deberán estar sometidos a los límites siguientes:

a) Establecimiento de alineaciones y rasantes, complementando los que ya estuvieran contenidos en las Normas o modificándolas en casos justificados.

b) Las alineaciones propuestas no podrán reducir la anchura de los viales sobre los que se actúa, no admitiéndose la ocupación de suelo de dominio público.

c) La ordenación de volúmenes no significará un aumento de ocupación de suelo ni del aprovechamiento permitido en la Normativa.

3. El contenido de los Estudios de Detalle queda regulado en el art. 66 R.P. Su tramitación estará reglamentada según el artículo 140 R.P. debiéndose comunicar su aprobación definitiva a los organismos autonómicos competentes.

Artículo 35. Normas especiales de protección.

Cuando el cumplimiento de objetivos en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y espacios naturales no requiera la elaboración de un Plan Especial, o como complemento a este, podrán dictarse Normas especiales de protección definiendo limitaciones de uso o instalaciones incompatibles con el carácter asignado.

Artículo 36. Ordenanzas especiales.

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento podrán formularse disposiciones, con rango de ordenanza, que regule usos de suelo, plazos de edificación, actividades y obras, siempre sometiéndose a la normativa sectorial específica.

### CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 37. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. Toda actuación urbanística en Suelo Urbano realizada como desarrollo de estas Normas exigirá, con arreglo a lo previsto por la legislación urbanística vigente, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la ubicación del

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

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

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

Artículo 38. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos por el art. 152 del Reglamento de Gestión: Compensación, Cooperación o Expropiación.

2. El sistema de actuación será el señalado en estas NN.SS. para cada una de las actuaciones, eligiéndose en caso contrario el más conveniente en función de las necesidades que concurran en cada unidad de ejecución.

Artículo 39. Sistema de Compensación.

La gestión y ejecución de una actuación mediante el sistema de compensación se realiza por y a costa de los propietarios del suelo, distribuyéndose proporcionalmente el reparto de cargas y beneficios a través del proyecto elaborado por la Junta de Compensación, debiendo aportar al Municipio el suelo de cesión obligatoria y costear la urbanización en su totalidad en forma proporcional a la superficie de cada parcela.

Artículo 40. Sistema de Cooperación.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, repercutiendo el costo de las obras a los propietarios afectados de forma proporcional a las superficies de las parcelas adjudicadas.

Artículo 41. Sistema de Expropiación.

En este sistema, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme los contenidos del planeamiento.

**Artículo 42. Reparcelación.**

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

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

**Artículo 43. Parcelaciones Urbanísticas.**

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

2. En Suelo Urbano no podrán realizarse parcelaciones que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas establecidas en estas Ordenanzas.

3. En “Suelo No Urbanizable” no podrán realizarse parcelaciones que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población o que tengan menor superficie que las contempladas como unidades mínimas de cultivo por la legislación agraria vigente.

4. Toda parcelación estará sujeta a lo dispuesto en los arts. 257 a 259 del TRLSOU.

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

**Artículo 44. Elaboración y Tramitación.**

La elaboración y tramitación de los preceptivos proyectos de compensación, de reparcelación y de expropiación se realizarán siguiendo los procedimientos contemplados para cada caso en el Reglamento de Gestión Urbanística.

#### CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

**Artículo 45. Clases de Proyectos.**

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante

proyectos técnicos los cuales, según sea su objetivo, estarán incluidos en uno de los tipos considerados:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

**Artículo 46. 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 técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos con competencia legal establecida con relación al contenido y características de lo proyectado, habiendo sido visados por los respectivos colegios profesionales, siendo este requisito exigible conforme a la legislación en vigor.

3. Es responsabilidad del Ayuntamiento el juzgar la titulación necesaria para realizar cada proyecto concreto según las competencias establecidas para cada profesión en la legislación vigente.

**Artículo 47. Proyecto de urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para la ejecución material de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, debiendo estar sujeto a lo determinado por las Normas Subsidiarias.

2. No podrán modificar ninguna de las determinaciones contenidas en las Normas que afecten al planeamiento.

3. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito contenido en ellos con los generales existentes del Núcleo Urbano, a los que se conectarán a través de elementos registrables, debiéndose comprobar y justificar con anterioridad que sus dimensiones son capaces de absorber la ampliación de la demanda. En caso contrario, la adaptación de las redes a las nuevas necesidades deberá ser costeada por el promotor del proyecto de urbanización.

4. Contendrán los documentos señalados en el art. 69 R.P. con la precisión necesaria para la correcta ejecución de las obras contenidas en él.

5. Su tramitación y aprobación se hará conforme a las reglas establecidas en los artículos 117 TRLSOU y 141 RP.

Artículo 48. Proyectos de edificación. Clases.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de demolición.
- b) Obras Menores.
- c) Obras Mayores.
- d) Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 49. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

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

Será obligatorio solicitar licencia previa, aportando estudio de la nueva edificación.

Deberán tomarse las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad de vecinos y edificios colindantes.

Artículo 50. Obras menores.

Quedan dentro de esta denominación las obras realizadas en los edificios consistentes en la reparación o sustitución parcial de elementos con el fin de adecuarlas a las necesidades funcionales demandadas y a su conservación o actualización. Los presupuestos de estos proyectos no deben exceder el 25% del valor de reposición total del elemento o edificio objeto de la obra.

Contendrá, al menos, una descripción de las obras a realizar y una valoración, incluyendo materiales y mano de obra, realizada por el profesional encargado de llevarla a la práctica.

Se tramitará directamente ante el Ayuntamiento.

Artículo 51. Obras mayores.

Comprende dos tipos de obras:

- a) Obras en edificios existentes:

Son obras que superan el concepto de mantenimiento o pequeñas obras de reforma o consolidación, pasando a tener el carácter de consolidación, reestructuración, redistribución o ampliación.

- b) Obras de nueva planta:

Son las de sustitución de edificios obsoletos u ocupación de solares vacíos por edificación de nueva construcción.

Los proyectos deberán ir redactados por técnico competente para ello, aportándose la documentación necesaria para su correcta ejecución.

La tramitación se realizará ante el Ayuntamiento de forma directa, siendo necesario que el proyecto haya sido visado por el colegio profesional al que pertenezca el técnico redactor.

Artículo 52. Otras actuaciones urbanísticas.

Son actuaciones no recogidas en los anteriores apartados pero que es necesario dar a conocer y tramitar a través del Ayuntamiento.

Según su carácter pueden ser consideradas como:

- a) Permanentes:

Su ejecución conlleva una situación de estabilidad, modificándose de manera irreversible el lugar sobre el que se actúa, incluyendo operaciones como la tala de árboles, movimientos de tierras no vinculados a obras de edificación o urbanización, extracción de tierras o áridos, instalación de depósitos en lugares abiertos, tendidos eléctricos y antenas, vertidos de residuos sólidos y escombreras, etc.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, incorporándose los proyectos técnicos necesarios y, en su caso, el correspondiente estudio de impacto ambiental.

- b) Provisionales:

Su ejecución no supone una actuación que impida la restitución de la situación anterior, siendo su ejecución por tiempo limitado. Abarca tanto obras como instalaciones, incluyéndose el vallado de solares, apertura de zanjas y sondeos, instalación de andamiajes y maquinaria, soportes publicitarios, instalación de quioscos, instalaciones de actividades al aire libre y deportivas, etc.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, acompañándose en caso necesario esquemas y croquis de distribución y situación.

Artículo 53. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria

o las instalaciones necesarias para que un local pueda albergar una actividad determinada.

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

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

## CAPÍTULO V

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

#### Artículo 54. Competencia Municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación urbanística y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la normativa infringida.

#### Artículo 55. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras.
- c) Inspección urbanística.
- d) Actuación Subsidiaria.
- e) Expedientes de ruina.

#### Artículo 56. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a licencia municipal previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos realizados en la totalidad del término municipal:

- a) Parcelaciones y segregaciones urbanísticas y rústicas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado y catas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo los destinados a la instalación o reparación de servicios públicos, sea abastecimiento de agua, saneamiento, gas, electricidad, teléfono, etc.), salvo aquellas a realizar sobre la CN-630 y futura Autovía de la Plata, tales como ensanches de plataformas o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc., así

como las que afecten a sus elementos funcionales al estar considerados como bienes de dominio público.

- d) Obras de cerramiento de solares o fincas.
- e) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como de ampliación, reforma, conservación, reparación o mejora, sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A estos efectos, cada edificio independiente requerirá licencia independiente.
- f) La modificación del uso de los edificios, parte de ellos e instalaciones en general.
- g) Primera utilización de los edificios.
- h) Extracción de áridos.
- i) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- j) La demolición de las construcciones, incluso en los casos declarados de ruina inminente.
- k) Colocación de carteles de publicidad y otros elementos de propaganda, visibles desde la vía pública, siempre que no estén en lugar cerrado.
- l) Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, o su modificación.
- m) Apertura de actividades, sean industriales, comerciales o de servicio.
- n) Instalación de grúas y andamios.
- o) Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra norma jurídica que fuere de aplicación.

2. Los actos sujetos a la obligatoriedad de licencia municipal no podrán iniciarse hasta tanto no se haya comunicado su concesión, siendo sancionable todo acto contrario a este principio a través de la incoación de expediente de infracción urbanística.

#### Artículo 57. Tipos de licencia.

Se distinguen los siguientes tipos de licencias urbanísticas:

- a) Licencias de parcelación.
- b) Licencias de obra.

- c) Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
- d) Licencias de primera utilización.
- e) Licencias de apertura.
- f) Licencias de cambio de uso.

#### Artículo 58. Licencias de parcelación.

1. Referidas a subdivisiones de una finca matriz en dos o más parcelas independientes.
2. Para su concesión deberán cumplir los requisitos establecidos en concepto de parcela mínima en suelos urbano y urbanizable y unidad mínima de cultivo en suelo no urbanizable.
3. Tras el informe técnico correspondiente, serán concedidas por Decreto de Alcaldía.
4. Las licencias de reparcelación localizadas en Unidades de Ejecución y Planes Parciales se considerarán concedidas con la aprobación definitiva del proyecto correspondiente.

#### Artículo 59. Licencias de obras.

1. Son licencias relacionadas con la ejecución de actuaciones de construcción, tanto para la intervención en el ámbito de la urbanización como de edificaciones.
2. Se establecen tres tipos de licencias municipales de obra:
  - a) Licencias de tramitación abreviada: para obras y actuaciones de pequeña entidad que no precisan proyecto ni técnico responsable.

Su concesión corresponde al Alcalde, tras la elaboración del informe técnico correspondiente.

- b) Licencias de tramitación normal: para obras y actuaciones necesitadas de proyecto redactado por técnicos competentes.

Una vez emitido el correspondiente informe técnico serán concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal tras su paso por las correspondientes comisiones informativas o, en su caso, por Decreto de alcaldía cuando fuera de su competencia.

- c) Licencias con tramitación especial: para obras o actuaciones que precisan, además del correspondiente proyecto, un periodo de información pública.

Serán concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal una vez haya sido sometida la documentación a un periodo de información pública e informadas las alegaciones emitidas por

los técnicos propios de la administración en donde se ha expuesto el proyecto.

#### Artículo 60. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. Se consideran en este apartado las actuaciones de carácter urbanístico no contenidas en los conceptos anteriores.
2. En ellas se integran actuaciones de carácter permanente o de carácter provisional.

Se tramitarán de manera simplificada pudiendo ser concedidas directamente por Decreto de alcaldía o por Comisión de Gobierno.

#### Artículo 61. Licencias de primera utilización.

1. Tiene por objeto la autorización de la puesta en uso de edificios o instalaciones de nueva construcción, como comprobación de que han sido ejecutadas conforme al proyecto con el que se obtuvo la licencia municipal y su adecuación a la normativa vigente.

2. Finalizada la construcción de un edificio deberá solicitarse ante el Ayuntamiento aportándose el certificado final de obra, otorgándose previa inspección de los técnicos municipales y comprobación de ajustarse al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras y a los condicionantes particulares bajo los que fue concedida, todo ello siguiendo la reglamentación contenida en la ordenanza municipal vigente.

#### Artículo 62. Licencias de apertura.

Será necesario en caso de inicio de toda actividad de carácter diferente al residencial, siendo tramitadas y concedidas por la Comisión de Gobierno.

En caso de actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberá resolverse este expediente con anterioridad al inicio de la actividad.

#### Artículo 63. Licencias de cambio de uso.

El cambio de uso desarrollado en una edificación o parte de ella deberá solicitarse al Ayuntamiento, que a la vista de las actividades permitidas en el planeamiento procederá a la concesión y denegación razonada a la vista de los informes técnicos emitidos.

Los edificios y parcelas destinadas a uso dotacional podrán cambiar de utilización, siempre conservando el carácter público y tras el informe técnico justificativo de la necesidad del cambio. Las superficies dedicadas a zonas verdes y espacios libres no podrán cambiar de uso por acuerdo Municipal, debiendo ser remi-

tido a los órganos administrativos autonómicos competentes, tramitándose como una modificación puntual de las Normas, siempre que se mantenga la superficie total destinada a este uso en el suelo urbano.

#### Artículo 64. Contenido implícito de la licencia.

1. En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas, seguridad o de otra naturaleza que resulten de las Normas urbanísticas vigentes.

2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

3. En su caso, el promotor, el empresario o el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

#### Artículo 65. Contenido explícito de la licencia.

1. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de ésta, que serán definidas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de las Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.

2. La licencia contendrá la cláusula de caducidad correspondiente.

3. A la licencia que lo requiera se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

#### Artículo 66. Condiciones generales de las licencias de obras.

Las licencias de obra se entenderán otorgadas bajo las siguientes condiciones:

1. Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

2. Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de las obras contenidas en la licencia.

3. En su caso, se ejecutarán, antes de la finalización de la obra, todos los servicios urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

#### Artículo 67. Vigencia de las licencias de obra.

Toda licencia de obras tendrá un periodo de vigencia de dos años, siempre que las obras contenidas en ella comiencen en un plazo máximo de seis meses.

#### Artículo 68. Caducidad de las licencias de obras.

1. La licencia caducará automáticamente sin necesidad de expresa declaración municipal, en los siguientes casos:

a) Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen iniciado las obras.

b) Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo de 2 años.

2. Se podrá solicitar prórroga de la licencia ante los órganos municipales, siendo facultad de estos su concesión en base a los motivos alegados.

#### Artículo 69. Procedimiento de concesión de las licencias.

La concesión de licencias se ajustará al siguiente procedimiento, salvo en aquellos casos en que exista contradicción con una normativa de rango superior, procediéndose en estos casos con arreglo a sus directrices:

1. La solicitud deberá tener entrada en el Registro General, debiéndose acompañar de proyecto técnico cuando se trate de obras mayores, urbanización, reparcelaciones o de actividades. El número de ejemplares del proyecto a entregar será de dos.

2. Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de 1 mes, salvo en el caso de existir deficiencias subsanables, que serán comunicadas al solicitante para su rectificación. A partir de la entrega de las rectificaciones comenzará a contabilizarse un nuevo plazo de 15 días.

3. Las licencias no podrán ser concedidas por silencio administrativo en esta primera instancia.

4. En caso de haber transcurrido el plazo establecido, el peticionario podrá solicitar del Ayuntamiento que deberá pronunciarse en el plazo máximo de 2 meses. Transcurrido este periodo sin que exista denegación expresa, la licencia se considerará otorgada por silencio administrativo.

#### Artículo 70. Condición de Solar.

1. Para la concesión de una licencia en suelo urbano, la parcela deberá poseer la condición de solar.

2. Una parcela se considera solar cuando posee los servicios urbanísticos básicos, es decir, acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; el vial al que la parcela tenga fachada deberá tener encintado de aceras y pavimentación.

3. En caso de no poseer alguno de los servicios, la propiedad deberá realizarlas obligatoriamente en el transcurso de la ejecución de la obra.

#### Artículo 71. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.

1. Para edificaciones que tengan relación con la explotación agrícola de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, la concesión de la licencia seguirá igual tramitación a la contenida en el art. 44, correspondiendo al Ayuntamiento su concesión o denegación, según queda establecido en el art. 44 del R.G.

2. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o edificios destinados a vivienda aislada, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, serán autorizadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, siguiéndose el procedimiento contenido en el art. 44.2 del R.G. y existiendo una petición previa al Ayuntamiento.

#### Artículo 72. Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. Se dispondrá la suspensión de la validez de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones urbanísticas y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los desajustes observados.

2. Si el incumplimiento de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave, presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se incoe el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el expediente sancionador.

3. En los supuestos de obras o en las actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

4. Ante el incumplimiento reiterado de una orden de paralización de obras, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de la autoridad judicial el proceso seguido para que ésta actúe en consecuencia.

#### Artículo 73. Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística dará lugar a la ejecución administrativa correspondiente. Se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que se diera lugar.

#### Artículo 74. Inspección urbanística.

El Ayuntamiento ejercerá a través del personal disponible la inspección Urbanística de toda actividad para la que sea preceptiva la obtención de licencia municipal.

#### Artículo 75. Licencia de primera ocupación.

Finalizada la construcción de un edificio deberá solicitarse ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación aportándose el certificado final de obra, otorgándose previa comprobación de ajustarse al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras y a los condicionantes particulares bajo los que fue concedida.

#### Artículo 76. Licencias de cambio de uso.

El cambio de uso de una edificación o parte de ella deberá solicitarse al Ayuntamiento, que a la vista de las actividades permitidas

en el planeamiento procederá a la concesión y denegación razonada a la vista de los informes técnicos emitidos.

Los edificios y parcelas destinadas a uso dotacional podrán cambiar de utilización, siempre conservando el carácter público y tras el informe técnico justificativo de la necesidad del cambio. Las superficies dedicadas a zonas verdes y espacios libres no podrán cambiar de uso por acuerdo Municipal, debiendo tramitarse como una modificación puntual de las Normas, siempre que se mantenga la superficie total destinada a este uso en el suelo urbano.

#### Artículo 77. Deber de conservación.

Todo propietario de una edificación, urbanización solar e instalaciones permanentes o provisionales deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato, realizando las obras de conservación y mantenimiento necesarias para ello.

#### Artículo 78. Actuación subsidiaria.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener los edificios y terrenos en las debidas condiciones de conservación sobre la base a lo establecido en los arts. 245 y 246 de la TRLSOU y 10 y 11 del R.D.

2. En caso de incumplimiento de estas órdenes, el Ayuntamiento podrá realizar las obras a costa de los propietarios, siempre que no excedan los deberes normales de conservación.

#### Artículo 79. Expedientes de ruina.

1. El Ayuntamiento podrá iniciar, de oficio o a instancias de particulares, la declaración de ruina parcial o total de un edificio cuando concurra alguno de los supuestos contenidos en el art. 247.2 TRLSOU. adoptada como Texto autonómico.

2. El procedimiento a seguir será el establecido en los arts. 19 a 24 R.D.

3. No podrán iniciarse expedientes de ruina basados en la no-adequación de las instalaciones a la normativa específica de cada una de ellas, sin que se pueda incluir el valor de reposición de ellas en el costo de la parte afectada por el expediente.

4. No podrán iniciarse expedientes de ruina en edificaciones en que el deber de mantenimiento haya sido sistemáticamente abandonado, salvo que exista peligro de derrumbamiento o síntomas de agotamiento estructural.

5. Para los edificios incluidos en el Catálogo se seguirá el procedimiento contenido en el art. 35 de la Ley de Patrimonio de

Extremadura, notificándose a la Consejería de Cultura y Patrimonio, que emitirá informe sobre la conveniencia de la demolición.

#### Artículo 80. Examen del planeamiento vigente.

Cualquier persona podrá examinar los documentos, tanto escritos, como gráficos de las Normas Subsidiarias, dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

#### Artículo 81. Reproducciones del planeamiento.

Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada o no, según desee, de los documentos del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito y pago de la tasa correspondiente.

#### Artículo 82. Información previa.

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de obras.

Esa información de carácter previo a la solicitud de licencias u otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

#### Artículo 83. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en una determinada finca respecto al planeamiento que le fuera de aplicación y al estado de su gestión o ejecución. Su contenido será el que determina el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La cédula caduca de forma automática a los seis meses de su concesión.

La propuesta de resolución de cédula urbanística será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno u órgano equivalente y expedida por la Secretaría.

#### Artículo 84. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. tienen carácter oficial, definiendo el carácter público y privado, libre y edificado del espacio urbano.

2. Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando plano del mismo, acotado y a escala mínima de 1:500.

3. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el técnico por él designado.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

#### Artículo 85. Cédula de Habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad es el documento acreditativo de que una vivienda reúne las condiciones que se consideran mínimas para poder ser considerada como habitable.

2. Las condiciones de habitabilidad se regirán según los contenidos del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura, siendo de obligado cumplimiento para la totalidad de viviendas de nueva construcción.

3. El Ayuntamiento extenderá la cédula de habitabilidad a todo ciudadano que lo solicite siguiendo la tramitación legal exigible contenida en la Orden de 26 de noviembre de 2001.

### TÍTULO IV NORMAS DE USO

#### CAPÍTULO I CLASES Y TIPOS DE USO

##### Artículo 86. Aplicación.

Los conceptos contenidos en este título serán de aplicación en el suelo clasificado como urbano.

##### Artículo 87. Usos prioritario, pormenorizado y compatible.

1. Es uso prioritario para un sector el establecido como dominante en la normativa específica, sin que signifique exclusividad.

2. El uso pormenorizado significará una utilización exclusiva de un sector determinado para el uso asignado en el planeamiento.

3. El uso compatible podrá coexistir con el uso prioritario en función de las características determinadas de cada sector.

4. Cualquier otro uso no mencionado de manera expresa en la normativa aplicable a un sector definido, sea de carácter prioritario o compatible, se considerará excluido, sin que sea posible su implantación.

##### Artículo 88. Calificación del suelo. Tipos de usos.

En suelo urbano podrán desarrollarse actividades que incluyan los siguientes usos:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Dotacional.
4. Servicios terciarios.
5. Espacios libres.
6. Infraestructuras básicas.
7. Agropecuario.

##### Artículo 89. Condiciones de uso.

1. En edificios en que se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá de manera independiente las condiciones establecidas en normativa de manera independiente.

2. En una edificación sólo podrán simultanearse usos compatibles.

3. Las condiciones de edificación se corresponderán con las del uso de mayor superficie.

### CAPÍTULO II USO RESIDENCIAL

##### Artículo 90. Concepto.

1. Se considera uso residencial el de aquellos edificios en los que de manera exclusiva o en parte se destinan a vivienda.

2. El uso residencial podrá tener carácter prioritario o compatible en función de que las viviendas predominen sobre otros usos o están vinculadas a otro tipo de actividades.

##### Artículo 91. Tipos de viviendas.

Por su situación en el edificio contenedor, las viviendas se considerarán:

a) Unifamiliares: Si ocupan una parcela en exclusividad o si comparten parcela posee cada una de ellas acceso directo e independiente desde el vial en la que está situada.

b) Bifamiliares: Las situadas en una misma parcela, desarrolladas generalmente de forma vertical y con accesos independientes desde el vial o desde un vestíbulo común.

c) Colectivas: Las situadas en edificaciones con accesos y elementos comunes.

Artículo 92. Concepto de vivienda mínima.

1. Se considera vivienda mínima la compuesta por, al menos, estancia, cocina, un dormitorio doble y un aseo. El dormitorio y cocina no podrán utilizarse como paso para acceder a otras dependencias, no pudiendo abrir directamente el aseo hacia la estancia o la cocina.

2. No podrán construirse viviendas con menos dependencias de las exigibles para ser considerada como mínima, pudiéndose integrar como una sola pieza la estancia-cocina.

Artículo 93. Concepto de vivienda exterior.

1. Se considera vivienda exterior la que tiene al menos una dependencia vividera, estar o dormitorio, hacia un espacio abierto de carácter público.

2. La totalidad de las piezas habitables de las viviendas de nueva construcción deberán tener ventilación e iluminación hacia espacios abiertos, sean calles o patios interiores, teniendo los huecos una superficie nunca menor a 1/10 de la pieza y el 50% practicable.

3. No podrán construirse viviendas que no cumplan estas condiciones.

Artículo 94. Condiciones de habitabilidad.

Serán de aplicación los contenidos del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

### CAPÍTULO III USO INDUSTRIAL

Artículo 95. Concepto.

1. Se considera actividad industrial la que tiene por finalidad operaciones de elaboración, tratamiento, transformación o almacenaje de productos para su posterior puesta en el mercado.

2. El uso industrial podrá tener carácter prioritario o compatible en función de la ubicación de las instalaciones, en polígonos industriales o en otras zonas con otro tipo de uso respectivamente.

Artículo 96. Localización.

1. En suelos urbanos no podrán instalarse industrias incluidas en el Reglamento de Actividades como insalubres, nocivas y peligro-

sas, debiéndose tomar las medidas correctoras necesarias en caso de las calificadas como molestas.

2. Los talleres artesanales, de reparación y pequeña industria se consideran con instalaciones compatibles con otros usos, pudiéndose localizar en plantas bajas de edificios destinados a otro tipo de uso de carácter prioritario o en edificio exclusivo.

Artículo 97. Vertidos industriales.

Las aguas residuales y vertidos de carácter industrial deberán someterse a procesos de decantación y eliminación de residuos contaminantes incompatibles con los sistemas de depuración habituales.

### CAPÍTULO IV USO DOTACIONAL

Artículo 98. Concepto de dotación.

1. Se entiende como dotación toda instalación destinada proporcionar al ciudadano los servicios necesarios para su educación, salud, desarrollo cultural y bienestar colectivo, así como los de carácter administrativo y de abastecimiento.

2. Generalmente tendrán carácter prioritario en las parcelas calificadas como tal, aunque podrán compatibilizarse con otros usos en casos muy determinados.

Artículo 99. Tipos de dotaciones.

Bajo el genérico de dotación podrán darse los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente: Abarca la totalidad del campo de la enseñanza, sea de carácter reglado o no.

2. Deportivo: Incluye las actividades vinculadas a la práctica deportiva y la cultura física.

3. Servicios de interés público y social: Desglosados en los siguientes conceptos:

a) Sanitario: Incluye la asistencia médica, sea ambulatoria o hospitalaria.

b) Asistencial: Comprende la asistencia especializada, a través de los servicios sociales, a sectores específicos de población, incluyendo el alojamiento de colectivos concretos.

c) Cultural: Consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos.

d) Administrativo: Servicios de aproximación y gestión entre el poder político y el ciudadano.

e) Abastecimiento: Mercados de abasto y centros de comercio básico.

f) Servicios urbanos: Incluyen tanto los servicios de seguridad ciudadana como los de mantenimiento y dotación de infraestructuras básicas.

g) Religioso: Diferentes centros de reunión y celebración de culto.

4. Cementerio.

Artículo 100. Localización.

1. Cada uno de los usos se desarrollará en la parcela destinada a ese fin con carácter prioritario.

2. También podrán ubicarse en aquellas zonas que teniendo un uso prioritario diferente esté permitido por la normativa, sea formando parte de edificios o en construcciones exclusivas.

Artículo 101. Legislación sectorial.

Cada uno de los usos dotacionales deberá cumplir la reglamentación específica establecida en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 102. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas como de uso dotacional podrán utilizarse para aquellos otros que de manera explícita se citen como compatibles en la normativa aplicable.

Artículo 103. Sustitución de usos dotacionales.

1. Todo cambio de uso en parcelas calificadas como dotacionales deberá justificarse sobre la base de la no-necesidad de la dotación o por estar suficientemente cubierta en el ámbito de aplicación.

2. Los cambios de uso admitidos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Docente: podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

b) Cultural: podrá ser sustituido por el uso docente.

c) Asistencial: Sustituible por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

d) Deportivo: sustituible por usos docente, servicios urbanos o zona verde.

e) Servicios urbanos: podrá sustituirse por cualquier otro uso dotacional.

3. Si la dotación no ocupa un edificio de manera exclusiva, podrá sustituirse por cualquier otro uso admitido en la zona en que se encuentre.

## CAPÍTULO V SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 104. Concepto.

1. Se considera servicio terciario aquel que cubre necesidades ligadas a la hostelería y hospedaje, espectáculos, actividades comerciales al por menor, información, administración, gestión, despachos profesionales, actividades financieras, etc.

2. Tendrá carácter compatible en zonas con otros usos prioritarios, salvo en caso de edificación exclusiva.

Artículo 105. Tipos de servicios terciarios.

Bajo este concepto se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Hostelería: servicio destinado a proporcionar comida y bebida en locales cerrados o abiertos. Incluye todo tipo de locales donde se expiden comidas y bebidas con carácter prioritario, aunque puedan darse otras actividades incluidas dentro del concepto de servicio terciario.

a) Deberán cumplir la reglamentación sectorial aplicable, incluido los Reglamentos de actividades molestas y policía de espectáculos, accesibilidad y contra incendios.

b) La evacuación de humos de cocinas deberá realizarse de manera independiente a través de conductos verticales, prohibiéndose de manera expresa su expulsión directa a la calle a través de extractores situados en fachada.

c) Los locales mayores de 100 m<sup>2</sup> tendrán aseos independientes para cada sexo. A partir de esta superficie se duplicará el número de cabinas por cada 200 m<sup>2</sup> de local.

2. Hospedaje: servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal.

a) Deberán adecuarse a la reglamentación sectorial autonómica existente para cada uno de los tipos posibles, hoteles, apartoteles, moteles, hospederías, albergues, campamentos, etc.

b) En edificios de dos plantas deberán reservarse en la inferior recintos que resuelvan la accesibilidad. A partir de una tercera planta, deberá colocarse un ascensor por cada 20 habitaciones/planta o fracción.

3. Espectáculos y salas de reunión: Destinado a actividades de relación personal, diversión y juego.

a) Cumplirán las condiciones del uso comercial y el Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

4. Comercio: Servicio destinado al suministro de mercancías al por menor, pudiendo ser de carácter alimentario o manufacturados.

a) Se admiten tanto locales independientes como agrupaciones de establecimientos.

b) La superficie de venta deberá contar con acceso independiente desde un espacio público, no pudiendo ser de paso a viviendas anexas.

c) Las actividades de nueva creación deberán cumplir la reglamentación de accesibilidad.

d) Todo comercial de menos de 100 m<sup>2</sup> deberá tener un aseo; a partir de 200 m<sup>2</sup> contará con aseos independientes para cada sexo.

e) En agrupaciones comerciales podrán agruparse siguiendo los criterios definidos en el punto anterior.

5. Oficinas y actividades profesionales: Incluyen actividades de prestación de servicios, sean de carácter administrativo, técnico, información, sedes de participación ciudadana, asociaciones, despachos y locales profesionales y cuantas otras requieran un espacio propio e independiente que cubran funciones análogas.

6. Aparcamientos y cocheras: Espacios, cubiertos o no, que siendo diferenciados de la vía pública sean utilizables para el estacionamiento de vehículos.

a) Tendrán el carácter de público o privado en función de que su uso sea de carácter temporal o permanente.

b) Las rampas de acceso se iniciarán en el límite de la parcela, sin que pueda afectar al espacio público en su rasante o trazado.

c) Los locales cerrados tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

d) En locales menores a 400 m<sup>2</sup> de superficie el acceso tendrá una anchura mínima de 3 m, debiendo permitir la penetración de los vehículos sin invadir espacio diferente a la zona de rodadura de la calzada. Para locales superiores a 400 e inferiores a 1.000 m<sup>2</sup> contará con acceso independiente para peatones con vestíbulo estanco. Para locales superiores el acceso se diferenciará de la salida, además de contar con acceso peatonal independiente desde la calle.

e) La pendiente máxima de rampas será del 12% en cocheras colectivas y el 20% en individuales.

f) Para la ventilación y cumplimiento de normativa contra incendios, evacuación de aguas e iluminación se atenderá a la reglamentación sectorial aplicable.

## CAPÍTULO VI ESPACIOS LIBRES

Artículo 106. Definición.

1. Incluye los terrenos destinados al esparcimiento y recreo de la población, a la protección del sistema viario y a la mejora de las condiciones estéticas y de salubridad de la población.

2. Tendrán un carácter de zona verde o parque urbano cuando predominan las plantaciones arbóreas y zonas terrazas sobre las superficies pavimentadas con materiales duros.

3. Su característica principal es la de poseer nula o escasa edificación y siempre vinculada a actividades lúdicas o de mantenimiento.

Artículo 107. Accesibilidad.

Tendrán un carácter eminentemente peatonal, permitiéndose el acceso de vehículos solo para operaciones de mantenimiento y abastecimiento.

## CAPÍTULO VII INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 108. Concepto.

Quedan dentro de este apartado los edificios y terrenos en los que se localizan los servicios vinculados a las infraestructuras básicas de suministro, aguas, saneamiento, energía eléctrica, gas o telefonía.

## CAPÍTULO VIII USO AGROPECUARIO

Artículo 109. Concepto.

1. Se consideran usos agropecuarios los que se destinan a instalaciones vinculadas a actividades agrícolas y ganaderas en pequeñas explotaciones de carácter familiar.

2. Las zonas designadas para cubrir este tipo de necesidades tendrán un carácter prioritario y excluyente para cualquier otro uso.

3. Podrá tener un carácter de compatibilidad en otro tipo de suelo solo en caso de almacenamiento de productos y maquinaria, quedando prohibido el uso ganadero en cualquier otra circunstancia.

## TÍTULO V NORMAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I

#### TIPOS DE OBRAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 110. Alcance y contenido.

1. Las disposiciones contenidas en este capítulo son de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como Urbano con las limitaciones que se establecen en cada uno de los apartados.

2. Tienen el carácter de condiciones mínimas y no excusan del cumplimiento de las mayores exigencias que establezcan las restantes disposiciones aplicables.

Artículo 111. Tipos de obras de edificación.

Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Su finalidad es mantener el edificio en condiciones correctas de salubridad y ornato, sin que afecten a su estructura arquitectónica o portante ni a su distribución interior o composición de fachada.

2. Obras de consolidación: Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de la estructura portante dañados.

3. Obras de acondicionamiento: Consisten en la mejora o transformación de las condiciones de habitabilidad de una construcción.

4. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de valores históricos, artísticos o arquitectónicos de un edificio existente, reproduciéndose con fidelidad los diferentes elementos que los componen.

5. Obras de reforma: Son aquellas que, manteniendo los elementos de valor y características definitorias de un edificio, introducen modificaciones que alteran su organización general, estructura arquitectónica o distribución interior.

Tendrán un carácter menor o general en función del grado de intervención realizado.

6. Obras de demolición: Suponen la desaparición total o parcial de un edificio.

7. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo las características originales.

8. Obras de ampliación: Obras realizadas en un edificio que, manteniendo total o parcialmente la estructura general, aumenta la superficie construida, bien por un aumento de la ocupación de la parcela o por elevación de la altura original.

9. Obras de nueva planta: Consistentes en la construcción de edificios sobre suelo no edificado.

Artículo 112. Concepto de “Fuera de Ordenación”.

1. En áreas consolidadas se dará el supuesto de “fuera de ordenación” en función de los contenidos en cada una de las Ordenanzas específicas de la zona.

2. También se considerarán como de “fuera de ordenación” los edificios en los que exista rectificación de alineaciones.

3. En los edificios afectados no podrán realizarse otras obras que las destinadas a la mera conservación de la construcción, no permitiéndose obras de consolidación, reforma, ampliación, etc.

4. En los supuestos de rectificación de alineaciones, el Ayuntamiento determinará los plazos en que deberán realizarse las sustituciones o las medidas complementarias en tanto no se lleven a cabo.

Artículo 113. Condiciones de la edificación.

1. Las edificaciones cumplirán las ordenanzas particulares de la zona en la que estén ubicadas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso asignadas en cada uno de los sectores.

2. Las condiciones de edificación se refieren a aspectos de:

- a) Parcela.
- b) Situación y forma.
- c) Higiene y calidad.
- d) Dotaciones y servicios.
- e) Seguridad.
- f) Ambientales.
- g) Estética.

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE PARCELA

### Artículo 114. Definición.

1. Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir para poder ser edificada. Estas exigencias vienen determinadas por las condiciones de uso y edificación de la zona en que esté situada.

2. Ninguna parcela situada en suelo urbano podrá ser edificada hasta tanto adquiera el carácter de solar.

### Artículo 115. Concepto de Solar.

1. Es la superficie de suelo urbano definida en una parcela, apta para la edificación.

2. Una parcela tendrá el carácter de solar, cuando reúne los siguientes requisitos:

a) Tener definida alineaciones y rasantes.

b) Contar con abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica o, en caso de carecer de alguno de ellos, esté asegurada su ejecución en el proceso constructivo de la parcela.

c) El vial al que presenta fachada tendrá la calzada pavimentada y acera con encintado y pavimentación, siempre que la sección del vial lo permita, al menos en el frente de la parcela, o sea ejecutado en el proceso de construcción.

d) Las dimensiones de la parcela cumplen los requisitos establecidos para la “parcela mínima edificable”.

### Artículo 116. Límites de la parcela.

Las líneas perimetrales que definen una parcela se denominan linderos, siendo el lindero frontal el que delimita la parcela con el espacio público, testero el opuesto a aquél, siempre que limite con otra parcela privada, y el resto son denominados como laterales.

### Artículo 117. Parcela mínima edificable.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las condiciones establecidas en cada zona referente a la superficie, fachada y fondo que se consideren como mínimas.

2. Podrá construirse en toda parcela que, aún no cumpliendo los requisitos mencionados en el punto anterior, está consolidada

mediante escritura pública e inscripción en el Registro de propiedades en el momento de aprobación de estas Normas.

### Artículo 118. Segregaciones, agrupaciones y reparcelaciones.

1. Podrán subdividirse parcelas actuales, previa autorización del Ayuntamiento, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las dimensiones fijadas para la parcela mínima edificable.

2. Las parcelas con dimensiones iguales o menores que las consideradas como mínimas tendrán el carácter de indivisibles, salvo que ésta sea exigida en el planeamiento.

3. Se redactará un proyecto de reparcelación siempre que como consecuencia de alguna actuación urbanística sea necesario establecer un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los distintos propietarios afectados.

## CAPÍTULO III CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA

### Artículo 119. Aplicación.

1. Son condiciones que definen la posición del edificio dentro de la parcela así como la ocupación, el aprovechamiento y la forma.

2. Estas condiciones de serán de aplicación en todos los casos en que se realicen obras de nueva planta en una parcela, sean de ampliación o construcciones completas.

### Artículo 120. Alineaciones.

1. Alineación es la línea que fija el límite de la superficie edificable de una parcela en relación con los espacios libres exteriores de uso público. En caso de existir una línea límite de edificación hacia el interior de la parcela tendrá la consideración de alineación interior.

2. Se considera obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales en el suelo urbano con edificación consolidada, salvo en aquellos puntos en que se plantea de forma expresa una rectificación o actuación puntual en donde mandará el nuevo trazado recogido en los planos correspondientes.

3. En suelo de edificación no consolidada, los edificios de nueva planta se ajustarán a las alineaciones y retranqueos definidos en los planos y normativa correspondientes de estas NN.SS.

4. No se admiten retranqueos ni patios abiertos a fachada, salvo en los casos en que la tipología de la edificación o la normativa específica lo permita.

#### Artículo 121. Ocupación de una parcela.

1. Toda edificación tendrá una ocupación de parcela que vendrá dada por una relación entre las superficies de la parcela y del edificio, siendo esta relación el coeficiente de ocupación.
2. El coeficiente medirá la ocupación máxima de la parcela sobre la rasante del vial hacia donde tiene fachada.
3. La superficie no ocupada por aplicación del coeficiente de ocupación no podrá tener otro aprovechamiento que el servicio de la parcela, sin que pueda ser ocupado por ninguna edificación cerrada con carácter vividero, pudiéndose levantar construcciones auxiliares como lavaderos, despensas, trasteros, cajas de escalera, etc., hasta un total del 20% de la superficie libre.
4. Las construcciones auxiliares no estarán obligadas al cumplimiento de separación a linderos marcados en normativa.

#### Artículo 122. Edificabilidad.

1. Se denomina edificabilidad a la relación entre la superficie total edificable y la de la parcela. Vendrá dada en m<sup>2</sup> de edificación/m<sup>2</sup> de parcela.
2. Superficie edificable es el número de metros cuadrados que fija el planeamiento como límite superior de construcción en una parcela.
3. Superficie edificada es el total de edificación realizada sobre una parcela.
4. No será computable como superficie edificada las construcciones bajo rasante (sótanos o semisótanos con elevación máxima sobre la rasante de 1,00 m), soportales y construcciones cubiertas abiertas por tres de sus lados ni construcciones cerradas con altura libre menor a 1,50 m.
5. Computarán las edificaciones auxiliares, aprovechamientos bajo cubierta con altura libre mayor a 1,50 m. Las terrazas cubiertas y porches contabilizarán el 50% de su superficie.

#### Artículo 123. Altura de edificación.

1. Es la dimensión vertical del edificio. La medición se realizará desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.
2. La altura se expresará en unidades métricas y en número de plantas.

3. Altura máxima es la señalada en normativa y en la documentación gráfica.

Número de Plantas		Altura máxima en metros
1	PB	3,50
2	PB+1	7,00
3	PB+2	10,00

#### Artículo 124. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de altura permitida solo se permite la construcción de cajas de escalera, ascensores, depósitos o espacios comunitarios con carácter no vividero, siempre que la superficie total no exceda en 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior y la altura máxima sea de 3,30 m y queden retranqueados respecto de la línea de fachada 3 m como mínimo.
2. En caso de cubiertas inclinadas, podrá existir aprovechamiento del espacio definido por el forjado inferior y el faldón de cubierta para todo tipo de uso siempre que está vinculado a los pisos inferiores.
3. Las pendientes de los faldones de cubierta estarán comprendidas entre el 25% y 50%, siendo la altura máxima de cumbrera 3,50 m.
4. El arranque de los faldones se realizará desde el borde exterior de la edificación o límites de patios interiores a partir de la cara superior del último forjado.
5. Será computable, a efectos de aprovechamiento superficial, todos los espacios con altura superior a 1,50 m.

#### Artículo 125. Medición de alturas.

1. En caso de calles en pendiente, la altura del edificio se medirá en el centro de la fachada, siempre que la diferencia de cota entre los extremos sea igual o inferior a 1,50 m. En caso de ser mayor, la fachada se fraccionará en tantas partes como sea necesario para la aplicación de la norma citada.
2. Cuando un edificio presente fachada a más de un vial, se seguirá con el mismo criterio, considerando una sucesión longitudinal de las mismas.
3. En calles con alturas permitidas diferentes, prevalecerá la de mayor altura hasta conseguir la profundidad máxima de edificación permitida.
4. En edificios exentos con límites no situados sobre alineaciones oficiales, la medición se realizará a partir de la rasante de la

acera más próxima a la edificación, con criterios semejantes a los descritos en el punto 1.

#### Artículo 126. Sótanos y semisótanos.

1. Podrán autorizarse sótanos y semisótanos siempre que su uso sea diferente al residencial o de carácter público.
2. La altura mínima del sótano será de 2,20 m.
3. Una planta tendrá carácter de semisótano siempre que su altura no rebase sobre rasante de acera 1,00 m en el punto más saliente.

#### Artículo 127. Entreplantas.

1. Podrán construirse entreplantas siempre que su ocupación no supere el 50% de la superficie útil del local y no estén situadas en fachada.
2. Su superficie computará a efectos de edificabilidad, aunque no al número de plantas permitido.

#### Artículo 128. Patios interiores.

1. Los patios interiores de ventilación e iluminación de piezas habitables tendrán unas dimensiones mínimas de 3 m de lado, siendo la superficie mínima permitida la del círculo de 3 m de diámetro, con una superficie de 9 m<sup>2</sup>.
2. Los patios interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que quede asegurada su ventilación a través de una superficie mínima del 20% de la del espacio interior.

### CAPÍTULO IV

#### CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LOS EDIFICIOS

##### Artículo 129. Aplicación.

1. Se establecen para garantizar la salubridad y la correcta edificación de las construcciones.
2. Serán de aplicación a todas las obras de nueva planta y en los locales de nueva apertura, cambio de uso o reforma completa.

##### Artículo 130. Medidas de ventilación e iluminación.

1. La totalidad de las piezas habitables de las viviendas tendrán ventilación e iluminación directa hacia espacios abiertos o patios interiores mediante huecos con una superficie no inferior a 1/10 de su superficie útil.

2. Al menos la mitad del hueco mínimo de iluminación deberá ser practicable.

3. Las cocinas y espacios con combustión de gases dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada.

4. Los baños, aseos, despensas, cuartos de calefacción y acondicionamiento tendrán ventilación al menos forzada.

5. En caso de procesos de rehabilitación de viviendas, los dos puntos anteriores quedarán sujetos a lo establecido en la normativa específica, Orden de 21 de noviembre de 1983 del M.O.P.U. al nivel nacional y Orden de 25 de abril de 1985 para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

##### Artículo 131. Medidas de aislamiento e impermeabilización.

1. En las edificaciones destinadas a vivienda se tomarán medidas protectoras respecto al aislamiento térmico y de sonido exteriores mediante la colocación de materiales especiales destinados a este fin, tanto en cerramientos como en los forjados de cubierta, debiendo cumplirla normativa correspondiente, Normas Básicas de Edificación.

2. Las cubiertas, sean planas o inclinadas, se recomienda se impermeabilicen mediante imprimación con pinturas o colocación de láminas asfálticas o PVC.

3. Aquellos recintos en los que la emisión de ruidos dé un nivel sonoro superior a 50 dB medido en la pieza habitable más próxima o a una distancia máxima de 10 m, deberán insonorizarse mediante el correspondiente proyecto técnico.

### CAPÍTULO V

#### CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

##### Artículo 132. Aplicación.

1. Son condiciones que deben cumplir los edificios en cuanto al conjunto de servicios e instalaciones respecto a su correcto funcionamiento y ubicación.
2. Serán de aplicación a todas las obras de nueva planta y en los locales de nueva apertura, cambio de uso o reforma completa, así como en los procesos de rehabilitación acometidos.

##### Artículo 133. Dotaciones básicas.

Se consideran dotaciones básicas, imprescindibles en cualquier edificación:

1. Instalación de agua potable: Con una red de distribución interior que abastezca al menos a la cocina y aseos. Deberá estar

conectada a la red municipal. En edificios de nueva construcción se exigirá un contador por cada vivienda o comercial.

2. Energía eléctrica: La red de distribución interior deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Estará conectada a la red general de distribución, con centralización de contadores en recinto independiente.

3. Telefonía. Los edificios de nueva planta tendrán canalizaciones para la instalación de telefonía, al menos con un punto por vivienda o comercial.

4. Radio y televisión: Los edificios de nueva construcción tendrán antena de captación, siendo colectiva en caso de viviendas plurifamiliares. Deberá cumplir la reglamentación legal específica.

5. Evacuación de aguas residuales: En las nuevas construcciones será obligatoria la conexión a la red pública de saneamiento.

#### Artículo 134. Dotaciones auxiliares.

Se consideran dotaciones auxiliares, con instalación no obligatoria en las nuevas edificaciones:

1. Instalación de agua caliente: Será obligatoria en viviendas y dotaciones, aunque no en comerciales.

2. Gases licuados y combustibles sólidos: En caso de contar con este tipo de dotaciones deberán cumplir las condiciones específicas reglamentarias.

3. Climatización: Cumplirán la normativa de funcionamiento que le sea de aplicación. La ubicación de la maquinaria deberá quedar integrada en la edificación, preferiblemente en cubierta, sin que sea perceptible como un adosamiento extraño, prohibiéndose la colocación sobre la fachada de cualquier elemento correspondiente a la instalación. La salida de aire solo podrá realizarse hacia la vía pública cuando esté situado a más de 2,10 m de altura y quede integrado en los elementos del edificio.

4. Aparatos elevadores: Se instalarán, en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad, en todo edificio que salve más de dos plantas sobre rasante, exceptuándose las viviendas unifamiliares.

### CAPÍTULO VI CONDICIONES DE SEGURIDAD

#### Artículo 135. Aplicación.

1. Se imponen en los edificios como medidas de protección para los usuarios.

2. Serán aplicables en todos los edificios de nueva ejecución y en rehabilitación y acondicionamiento de los mismos.

3. Deberán cumplir la reglamentación sectorial aplicable.

#### Artículo 136. Señalización.

En edificios públicos o privados con zonas comunales, habrá señalización interior con indicación de salidas, escaleras, sistemas de evacuación y todas aquellas que sean precisas para la orientación de los usuarios en el interior.

#### Artículo 137. Escaleras.

1. Las escaleras de uso público (edificios de utilización colectiva y comunidades de vecinos) tendrán las siguientes limitaciones en cuanto a sus dimensiones:

— Anchura mínima de peldaños: 1 m.

— Anchura mínima de huellas: 27 cm.

— Altura máxima de tabicas: 19 cm.

— Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.

— Fondo mínimo de mesetas con acceso a viviendas: 1,25 m.

2. En escaleras de uso privado (viviendas unifamiliares) las anteriores dimensiones podrán modificarse hasta los siguientes límites mínimos:

— Anchura peldaños: 0,80 m.

— Anchura huellas: 25 cm.

— Altura tabicas: 20 cm.

— Número máximo de peldaños en un solo tramo: 18.

#### Artículo 138. Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios se aplicará la Ley 8/1997 sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/1997 que desarrolla el Reglamento de la Ley.

#### Artículo 139. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios contenidas en la NBE-CPI vigente.

2. En caso de que una instalación no alcanzase las condiciones exigidas en cuanto a seguridad, sea para ella misma o para los

edificios colindantes, podrá ser declarada como fuera de ordenación, obligándose a su erradicación o traslado.

Artículo 140. Prevención de caídas.

1. El diseño de elementos de protección garantizará la seguridad de las personas.
2. Las barandillas no serán inferiores a 90 cm de altura.

Artículo 141. Edificios y plantas comerciales.

Los edificios y plantas comerciales cumplirán las disposiciones aplicables en cada caso y además:

1. En el caso de edificios mixtos comercial-residencial, los accesos serán obligatoriamente independientes.
2. Los locales comerciales y viviendas no podrán comunicarse entre sí si no es a través de un espacio intermedio con puerta resistente al fuego.
3. Los sótanos y semisótanos se dedicarán a almacén de los comerciales superiores o servicios, pero no a venta al público ni actividades independientes de la planta superior.
4. Los espacios dedicados a venta al público deberán tener iluminación y ventilación directa, independientemente de la existencia de acondicionadores de aire.
5. Dispondrán de salidas de emergencia e instalaciones de extinción en la medida que regule la NBE-CPI-96 sobre Protección contra incendios.
6. Sus dimensiones e instalaciones se ajustarán a los contenidos del Reglamento General de Policía y la normativa laboral correspondiente.
7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, humos, olores, ruidos, etc.

## CAPÍTULO VII

### CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 142. Aplicaciones.

1. Serán las que se impongan con el fin de preservar el medio urbano y natural y a sus habitantes de agresiones por emisión de ruidos, perturbaciones eléctricas, vibraciones, emisión de gases y humos o vertidos, sean sólidos o líquidos.
2. Serán de aplicación a toda edificación de nueva planta, obras de acondicionamiento y reforma, apertura o reforma de actividades y locales.

Artículo 143. Compatibilidad de usos.

1. Para actividades compatibles, la emisión de ruidos, vibraciones, gases o humos deberán contar con las medidas correctoras que garanticen el bienestar de los vecinos.
2. Las chimeneas y sistemas de evacuación de humos, sean de carácter industrial, doméstico o cualquier otro tipo, tendrán un recorrido vertical, no pudiendo instalarse en fachada. Deberán sobrepasar al menos 75 cm al altura de toda edificación situada a menos de 3 m de distancia.

## CAPÍTULO VIII

### CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 144. Aplicación.

1. Incluye las normas mínimas de composición y utilización de materiales persiguiendo la finalidad de mantener el ambiente urbano dentro de unos límites de armonía aceptables.
2. Serán de aplicación en todos los actos sujetos a licencia Municipal, tomándose las medidas correctoras en caso de incumplimiento previo de las normas establecidas.

Artículo 145. Protección de los ambientes urbanos.

Los propietarios y comunidades serán responsables del mantenimiento del aspecto exterior de todo edificio, debiendo conservarlos en condiciones de seguridad y aspecto exterior correctos.

Artículo 146. Condiciones de acabados exteriores.

Salvo en los casos en que se mencione expresamente en la Normativa específica de las diferentes zonas, las disposiciones contenidas en este artículo son de aplicación obligatoria, dictándose como medidas de conservación de las características compositivas y ambientales locales:

1. Tipología de la Edificación:

Siendo un casco con edificación predominante de vivienda unifamiliar, es aconsejable que el proceso sustitutorio de los edificios camine en este sentido. En ese momento deberán tenerse en cuenta los edificios del entorno a fin de evitar grandes contrastes.

2. Fachadas y Medianeras:

Las plantas bajas dedicadas a otros usos de los residenciales deberán diseñarse con el conjunto del edificio.

Los colores predominantes en fachadas con revestimientos continuos y pintura serán tonos claros.

Se permite el uso del ladrillo de cara vista en texturas lisas y sin vidriar y del bloque de hormigón decorativo. Por el contrario se prohíbe expresamente los paramentos de ladrillo hueco o perforado y bloque de hormigón sin tratamiento de cara vista sin enfocar y enfoscados sin pintar, correspondiendo al propietario del edificio de mayor altura el tratamiento y mantenimiento de la medianera vista.

Los alicatados cerámicos y aplacados de ladrillo o terrazo en fachadas quedan totalmente prohibidos, quedando las que tengan este tipo de revestimiento como “fuera de ordenación”, pudiendo aplicar el Ayuntamiento las medidas necesarias para obligar a su sustitución.

Se admite el uso de rocas naturales con terminación aserrada, abujardada, flameada o apomazada, nunca pulida y abrillantada.

La modificación de fachadas en edificios no catalogados deberá justificarse mediante un estudio que garantice un resultado homogéneo, debiendo tener el consentimiento de la comunidad en caso de edificios de carácter colectivo. La colocación de cierres en terrazas y balcones deberá contar con el consentimiento del conjunto de propietarios.

### 3. Carpintería y Cerrajería:

Salvo en obras de nueva planta, en cualquier otra intervención arquitectónica se utilizará carpintería de madera, hierro, PVC o aluminio lacado en colores tradicionales. No podrán utilizarse en este tipo de obras, carpinterías de aluminio anodizado, tampoco en barandillas, balconadas o miradores.

### 4. Cubiertas:

En edificios residenciales las cubiertas serán planas, tipo azotea, o inclinadas, utilizándose en estos casos tejas cerámicas o de hormigón, curvas o mixtas. No se podrá usar en este tipo de edificios el fibrocemento, chapas galvanizadas o de PVC.

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobre elevaciones en los paños de baranda. La iluminación de los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante elementos acristaladas inclinadas.

Los edificios de uso agrícola, industrial o de almacenaje podrán cubrirse mediante placas de fibrocemento en color rojo o chapa

prelacada en color que no destaquen excesivamente en el entorno en que estén ubicadas. No podrá usarse el fibrocemento ni la chapa galvanizada en sus colores ni tampoco la chapa de aluminio.

### Artículo 147. Vallado de solares.

Los solares no edificados o en proceso de construcción deberán cerrarse con una valla de 2 m de altura como mínimo ejecutada con un material resistente e incombustible, estando el Ayuntamiento facultado para determinar su situación respecto la alineación de fachada.

### Artículo 148. Anuncios y banderolas publicitarias.

1. La instalación de anuncios, banderolas, rótulos y cualquier elemento que colocados de forma perpendicular a la fachada invadan la vía pública no podrán estar a una altura menor de 3,5 m de la rasante de la acera. El vuelo máximo de estos elementos se fija en 70 cm, debiendo quedar retranqueados respecto del límite exterior del acerado, en caso de existir, al menos 20 cm.

2. Los toldos deberán colocarse de forma que, una vez extendidos, no molesten al viandante.

3. Deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento con anterioridad a la instalación.

4. Los elementos que no cumplan estos requisitos quedarán fuera de ordenación, debiéndose retirar en los plazos determinados por la Corporación Municipal.

### Artículo 149. Instalaciones en fachada.

1. Como se ha mencionado en los capítulos anteriores de dotaciones y condiciones ambientales, no podrán instalarse en fachada elementos correspondientes a acondicionamiento de aire, evacuación de humos o antenas como elementos sobresalientes en ella.

2. Los acondicionadores empotrados en ella deberán quedar integrados y ocultos desde el vial.

3. En procesos de sustitución de edificios el cableado de fachada, instalación eléctrica, alumbrado público y telefonía, se canalizará bajo tubo en el tramo correspondiente de acerado.

### Artículo 150. Protección del arbolado.

Toda eliminación o sustitución de arbolado, esté situada o no en zonas calificadas como verdes, deberá ser debidamente justificada y solicitado al Ayuntamiento, que a la vista del informe

previo redactado por el personal competente dictaminará sobre lo solicitado.

## TÍTULO VI NORMAS DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO I DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 151. Ámbito de aplicación.

Estas Normas serán de aplicación en el espacio de dominio público en suelo urbano y en las conexiones o derivaciones de los servicios urbanísticos en el suelo no urbanizable.

Artículo 152. Ejecución.

1. Para la ejecución de cualquier tipo de urbanización, sea de promoción pública o privada, será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística se establecen en las Normas.

Los Proyectos y Obras necesarios para llevar a cabo la urbanización estarán sujetos a lo dispuesto en las presente Normas.

2. En el Suelo No Urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora, salvo las actuaciones tramitadas con arreglo a la Normativa contenida en las Normas Subsidiarias.

### CAPÍTULO II CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

Artículo 153. Tipos de vías.

1. En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:

a) Autovías, carreteras y travesías: Referido a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigente en materia de carreteras; se localizan en suelo no urbanizable a excepción de las últimas, situadas en suelo urbano.

b) Vías urbanas: Se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación en zonas no consolidadas. Se hará distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado o peatonal.

c) Caminos y vías agropecuarias: Localizadas en suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural.

2. Regulación.

El primer y tercer grupos de vías se regularán (condiciones de diseño, circulación, trazado y materiales) según las determinaciones que establezcan para cada caso la legislación y los órganos gestores competentes.

Las contenidas en el segundo grupo cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

Artículo 154. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

a) Vías existentes: Se repondrá el pavimento en mal estado, manteniéndose en general las rasantes actuales. Al realizar esta nueva pavimentación, se revisarán las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las necesidades actuales de la zona.

b) Vías de futura ejecución: Se distinguen los siguientes niveles:

1. Vías de tráfico rodado primarias o principales que son las que configuran la estructura urbana de las zonas incorporadas al suelo urbano y las resultantes de ensanchamientos de espacios de dominio público, como caminos y cauces, en zonas sin consolidar.

Su anchura mínima será de 8 ó 10 m, distribuyéndose en dos aceras de 1,50 ó 2 m y calzada de 5 ó 6 m, respectivamente.

2. Vías secundarias de acceso a las diferentes áreas.

Su anchura mínima será de 8 m distribuidas en dos aceras de 1,50 m y calzadas de 5 m.

3. Vías peatonales.

En caso de realizarse viales con este carácter, su anchura mínima será de 4 m.

Artículo 155. Condiciones generales de urbanización.

a) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m se implantará arbolado con una separación máxima entre cada elemento de 5 m albergándolos en alcorques realizados con granito o bordillos de hormigón prefabricado.

b) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.

c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: En ángulos superiores a los 100° de 8 m y en ángulos inferiores a los 100° de 15 m.

d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de Tráfico Municipal.

e) El viario primario definido en estas Normas o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

#### Artículo 156. Aparcamientos.

a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

b) Los materiales de cualquier superficie vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada, recomendándose, para una mejor conservación en la banda de aparcamientos en las calles principales, se realice en hormigón para evitar la degradación del aglomerado asfáltico por acumulación de aceites, grasas, etc., de los escapes de los vehículos.

#### Artículo 157. Condiciones de urbanización en áreas peatonales, ajardinadas y de equipamiento.

a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.

b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de edificación provisional sometidas a concesión o subasta municipal.

c) El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.

d) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

### CAPÍTULO III CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

#### APARTADO 1. CONDICIONES GENERALES

##### Artículo 158. Condiciones de dimensionado.

1. Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamientos.

2. Las condiciones que a continuación se establecen, han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

3. Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

#### APARTADO 2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

##### Artículo 159. Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y coloración contenidos en el Decreto 1423/1982, de 18 de junio.

##### Artículo 160. Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

— Uso Doméstico: 180 l/habitantes/día.

— Uso industrial: 0,5 l/m<sup>2</sup>/día.

— Riego e incendios: 50 l/habitantes/día.

En todo proyecto se documentará en forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.

##### Artículo 161. Características de la red.

1. La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.

2. La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.

3. Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

4. Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior, situándose al menos a 2 m de distancia, salvo en los cruces de conducciones.

#### Artículo 162. Dimensiones de los depósitos.

La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la suficiente como para albergar la cantidad de agua necesaria para un día de abastecimiento a la población.

#### Artículo 163. Abastecimiento por pozos.

1. Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de filtración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

2. Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.

3. Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

#### Artículo 164. Red de riego.

1. En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

2. El consumo mínimo se considera de 20 m<sup>3</sup> por hectárea.

3. Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

4. Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m no pudiendo ser superior a 80 metros.

#### APARTADO 3. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.

##### Artículo 165. Características de la red.

1. El Sistema de evacuación será unitario con carácter general.

2. Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias.

3. La pendiente mínima será del 0,5%, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.

4. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de 500 m de éste.

5. En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga.

6. La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m, colocándose sobre lecho de hormigón.

7. Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.

8. Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de 50 m en trazados rectos.

9. Cada 50 m y en los encuentros de las calles se construirán imborrables para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sinfónicos conectados a la red mediante pozos registrables.

10. Los tramos de los arroyos que discurren sin encauzar y a cielo abierto por suelo urbano, se cubrirán en su totalidad y hasta al menos 100 m del núcleo de población.

#### Artículo 166. Fosas sépticas.

1. En suelo urbano no se podrá verter a fosas sépticas, salvo que se utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.

2. En suelo no urbanizable podrán construirse fosas sépticas con la condición de que se encuentren lo suficientemente alejadas de los puntos de captación de agua para usos domésticos.

3. El proyecto y ejecución están sujetos a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969.

4. La fosa distará un mínimo de 5 m de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.

#### APARTADO 4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

##### Artículo 167. Dotación.

1. Se establece como dotación mínima familiar 3.000 W, siendo la media de 5.000 W/viv.

2. Para uso comercial se fija en 100 Watios/m<sup>2</sup> con un mínimo de 3.000 W por instalación.

3. Para uso industrial la dotación será de 125 Wat/m<sup>2</sup>.

Artículo 168. Red de distribución.

1. El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrotécnicos de Baja Tensión vigentes.

2. Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

#### APARTADO 5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 169. Distribución.

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

Artículo 170. Nivel de iluminación.

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales: Iluminación media: 15 LUX.

Coefficiente de uniformidad: 1,2.

Vías secundarias: Iluminación media: 10 LUX.

Coefficiente de uniformidad: 0,25.

Artículo 171. Elementos.

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Corporación Municipal.

### TÍTULO VII ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

#### ORDENANZA I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 172. Finalidad y Ámbito de Aplicación.

1. La finalidad de las Normas contenidas en esta Ordenanza es la de disponer de las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, arquitectónico y de paisaje urbano de Casas del Monte.

2. El ámbito de aplicación se circunscribe a los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos y en el Plano correspondiente contenidos en estas Normas, así como a la parcela catastral en la que están contenidos.

3. En todas las actuaciones sobre el patrimonio arquitectónico se seguirán las directrices marcadas en la ley 2/1999 del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 173. Niveles de Protección.

Se establecen tres niveles de protección:

Nivel I: Protección Integral.

Nivel II: Protección Estructural.

Nivel III: Protección Ambiental.

Apartado 1. Condiciones Comunes a los Tres Niveles.

Artículo 174. Condiciones de la parcela:

1. Las parcelas en las que se incluye un edificio con protección no podrán ser subdivididas en dos o más fincas independientes.

2. Las parcelas con Nivel I y II no podrán ser agregadas, salvo con parcelas resultado de anteriores segregaciones para conseguir un conjunto de carácter unitario.

3. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse siempre que se mantengan los valores justificativos de la protección o se produzca con una parcela contigua no catalogada.

4. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

Artículo 175. Condiciones de Uso:

1. En las edificaciones protegidas se admitirán los usos permitidos en la zona en la que están ubicados, salvo que puedan significar una alteración sustancial del edificio.

2. Prevalerán los usos residenciales, dotacionales y sector terciario, salvo en el sector calificado como de uso de prioridad de almacenaje y usos agrícolas y ganaderos, en donde primará éste.

3. Los usos contenidos en la ficha específica prevalecerán sobre los zonales.

4. En los edificios catalogados no serán exigibles las condiciones espaciales correspondientes a su uso, quedando dentro de unos márgenes adecuados y racionales.

Artículo 176. Condiciones de edificación:

1. Las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Ordenanza aplicable en la zona donde están incluidas.

2. En las partes de las edificaciones que pudieran ser objeto de demolición y sustitución por edificación de nueva planta, será de aplicación la Normativa propia de la zona en la que está enclavada, siempre que no sean contrarias a lo previsto en la ficha correspondiente.

3. Se corresponden con las existentes en cada uno de los edificios, salvo cambio explícito contenido en la ficha correspondiente.

4. Los huecos no podrán sufrir alteración en sus proporciones, salvo para restituirlos a su estado primitivo.

#### Artículo 177. Condiciones supletorias:

1. Las condiciones no reguladas por estas Normas de Protección se suplirán con las específicas de la zona en la que se encuentre situada la parcela o edificio protegido.

2. Los elementos contenidos en cada una de las fichas como distorsionantes, se consideran como fuera de ordenación, debiendo ser restituidos a su estado primitivo.

#### Artículo 178. Condiciones para tramitación y concesión de las licencias de obra.

1. Las licencias de obra que tengan por objeto la intervención en cualquier edificio incluido en el Catálogo deberán contar con el dictamen positivo de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles de la Consejería de Cultura, para lo cual se enviará un ejemplar del proyecto y el informe técnico municipal correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia que afecten a una parte importante del edificio deberán incorporar un levantamiento integral del edificio intervenido y parcela sobre la que se levanta, con descripción y situación de las obras a realizar, estado en que quedará tras las obras y documentación fotográfica de zonas y elementos objeto de la reforma.

3. En aquellos tipos de obra que supongan una actuación de importancia, demoliciones parciales, sustitución de volúmenes, cambio de tipología o usos, se establece el trámite de consulta previa, incorporando la documentación establecida en el apartado anterior.

#### Apartado 2. Niveles de Protección.

##### Artículo 179. Nivel I: Protección Integral:

1. Se asigna a los edificios cuya conservación debe garantizarse de manera íntegra al tratarse de construcciones de notable interés histórico y arquitectónico, valorizando el entorno en donde están situados.

2. Los edificios incluidos en este nivel podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento o restauración, tendentes a preservar sus características arquitectónicas y las cualidades que los convierten en elementos singulares.

3. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal.

4. Sobre estos edificios no podrá colocarse ningún tipo de publicidad comercial, tanto en fachadas como en cubierta, salvo las placas o rótulos identificativos de la construcción.

##### Artículo 180. Nivel II: Protección Estructural:

1. Se asigna a los edificios que significan puntos de referencia singulares dentro del conjunto edificado, con elementos arquitectónicos característicos dignos de conservación y tipología singular. Será obligatorio el mantenimiento de la fachada y de aquellos elementos que se consideren esenciales en su organización arquitectónica como fábricas, escaleras, entablados de madera, etc.

2. Podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, así como la reconstrucción parcial y ampliación, siempre que la normativa general de la zona lo permita.

3. Las obras de reforma o ampliación deberán integrar coherentemente los elementos que justifican la catalogación en el conjunto intervenido.

4. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal.

5. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente en el momento previo a la intervención.

6. Los rótulos comerciales deberán situarse obligatoriamente en planta baja, adosados a fachada, prohibiéndose los tipo banderola, limitándose sus dimensiones a las de los huecos sobre los que se sitúen, sin que sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada y se eleven por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

##### Artículo 181. Nivel III: Protección Ambiental:

1. Están incluidos en este Nivel los edificios con cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por sus cualidades ambientales que aportan al espacio urbano del que forman parte, constituyendo la imagen tradicional de Casas. Será obligatorio el

mantenimiento de la fachada y los forjados de madera existentes, salvo que se justifique sean irre recuperables.

2. Podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, reconstrucción, ampliación y demolición parcial del edificio, siempre que se mantengan los elementos justificativos de la protección y la normativa general de la zona lo permita.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada y adaptación a nuevos usos siempre que queden debidamente justificadas e integradas en su composición, sin que desvirtúen los valores por los que está catalogada. La altura de los nuevos huecos coincidirá con la de los originales, pudiendo iniciarse en la rasante del acerado. El Ayuntamiento podrá denegar la intervención solicitada cuando se considere que no resuelve de manera adecuada su integración en el conjunto de la fachada.

4. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente inicialmente si se trata de obras de conservación o reforma parcial o la de la zona en la que se encuentra en casos de demoliciones parciales o ampliaciones.

5. Los rótulos comerciales deberán situarse obligatoriamente en planta baja, adosados a fachada, prohibiéndose los tipo banderola, limitándose sus dimensiones a las de los huecos sobre los que se sitúen, sin que sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada y se eleven por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

## ORDENANZA II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

### Artículo 182. Ámbito de aplicación.

El contenido de esta Ordenanza será aplicable a la totalidad del suelo clasificado como urbano, independientemente del tipo de calificación y uso al que se destina el sector.

### Artículo 183. Instrumentos.

La conservación de la imagen de la ciudad, así como la calidad del medio urbano se realizará mediante una serie de medidas que incluyen el establecimiento de condiciones estéticas y de armonización de las nuevas edificaciones, regulación de instalaciones exteriores en los edificios, normas de conservación de elementos visibles, limitaciones a la publicidad y protección del patrimonio vegetal.

### Artículo 184. Mantenimiento y deber de conservación de edificios.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o de seguridad, la ejecución de obras de conservación, consolidación o mantenimiento de fachadas y paramentos visibles desde la vía pública, en razón de su mal estado o por quedar al descubierto al haberse producido una transformación del predio colindante. Las fachadas deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos y la composición de los mismos.

### Artículo 185. Mantenimiento de zonas libres de carácter privado.

Los jardines, huertos y espacios libres de carácter privado visibles desde la vía pública deberán mantenerse en las debidas condiciones de higiene y ornato, pudiendo el Ayuntamiento ordenar que se actúe en ellos.

### Artículo 186. Cerramiento de parcelas y solares.

1. Los cerramientos y vallados de parcelas, que estén ocupadas por edificación o sin edificar se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

2. Toda parcela sin edificación, sea por demolición de un edificio o por no haber sido edificada, deberá cerrarse mediante una valla opaca y con resistencia suficiente de al menos 2 m de altura.

### Artículo 187. Publicidad exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante medios adosados a la edificación se regulará por las normas contenidas en estas Normas hasta tanto se formule una ordenanza reguladora municipal específica.

2. Los anuncios y rótulos publicitarios de carácter extensivo solo podrán instalarse en la franja de la planta baja de los edificios comprendida entre los dinteles de los huecos de esta planta y el trasdosado del forjado de la planta superior, no pudiéndose instalar en medianeras vistas ni sobre edificios incluidos en los Niveles de Protección I y II.

3. En plantas superiores sólo podrán adosarse en antepechos de balcones o ventanas, sin sobrepasar la anchura del hueco sobre el que están situados.

4. Las banderolas solo podrán colocarse en planta baja, en la franja delimitada por la cota situada a 3,50 m sobre el acerado y el trasdós del forjado de la planta superior. En la vertical deberán retranquearse al menos 20 cm de la línea exterior del acerado, con un vuelo máximo de 50 cm; en el caso de no existir acerado o tener el vial una anchura inferior a 5 m quedará

totalmente prohibido su colocación. En caso de tener la calle un carácter exclusivamente peatonal se podrá autorizar su instalación independientemente de la anchura del vial. No podrán instalarse en los edificios incluidos en el Catálogo.

5. Queda prohibido la fijación directa de carteles publicitarios sobre cualquier edificio incluido en el Catálogo y sobre medianeras vistas, así como cualquier tipo de publicidad pintada sobre estas.

6. Previa licencia, podrán autorizarse soportes publicitarios sobre vallas de cerramiento de solares y obras en ejecución.

7. Con motivo de acontecimientos excepcionales, actividades municipales o periodos electorales, podrán autorizarse la colocación de elementos publicitarios, siempre con carácter provisional, siendo retirados de manera inmediata tras la celebración del acontecimiento.

#### Artículo 188. Antenas.

Sobre las fachadas de los edificios no podrá instalarse ningún tipo de antena de carácter privado, colocándose sobre cubierta en zonas no inmediatas al vial.

#### Artículo 189. Acondicionadores.

1. Queda totalmente prohibido la colocación de aparatos acondicionadores sobre la fachada de los edificios o en perforaciones realizadas en el cerramiento. En caso de instalación en balcones o ventanas deberán quedar integrados en el conjunto del edificio.

2. La colocación sobre cubierta deberá realizarse de forma que no sea visible desde el vial y quede integrado en la cubierta, bien por ocultamiento o por colocación de celosías.

### ORDENANZA III. EDIFICACIÓN EN CASCO CONSOLIDADO.

#### Artículo 190. Ámbito de aplicación.

La normativa es de aplicación en la totalidad del suelo urbano clasificado como casco consolidado, en donde la edificación existente es compacta, con las construcciones adosadas las unas a las otras formando manzanas, bien cerradas o de carácter lineal.

#### Artículo 191. Parcela edificable.

1. Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificable serán:

— Superficie: 125 m<sup>2</sup>.

— Fachada: 6 m.

— Fondo: 15 m.

2. Quedan exentas de estos requisitos aquellas parcelas que estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

#### Artículo 192. Tipología de la edificación.

En zonas de edificación consolidada, teniendo presente la tipología dominante, la edificación se desarrollará en manzana cerrada con frentes edificados continuos, sin retranqueos o patios abiertos en fachada.

#### Artículo 193. Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el residencial.

2. Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

a. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

b. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.

c. Industrial: Se admiten el uso industrial en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como “molestas” será necesario prever las medidas protectoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como “insalubres, nocivas o peligrosas” en el interior del suelo urbano.

d. Agrícola y ganadera: Se admite este tipo de actividad en zonas que no están en contacto con las vías públicas y estén dentro de los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se admitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales.

#### Artículo 194. Ocupación de parcela.

En planta baja se establece una ocupación máxima del 80%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

#### Artículo 195. Fondo edificable.

No se fija fondo máximo edificable pudiendo situarse la edificación libremente dentro de la parcela, manteniéndose las condiciones de ocupación máxima y conservación de alineaciones.

**Artículo 196. Altura de edificación.**

1. El número de plantas máximo permitido es de tres, (baja y dos).
2. La altura máxima permitida será de 10,00 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizara a intervalos 15 m.
5. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

**Artículo 197. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar las condiciones de altura y ocupación de parcela.
2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

**Artículo 198. Salientes y vuelos.**

1. Solo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 2,80 m sobre la rasante de la calle en aquellos viales que el tráfico rodado lo permita.
2. Quedan prohibidos cualquier tipo de saliente y vuelos cerrados.
3. Podrán construirse vuelos abiertos y cubiertos con longitud libre respecto de la longitud de la fachada siempre que queden formalizados como las solanas tradicionales.

El saliente máximo respecto la alineación oficial será de 1,00 m.

4. El balcón, como elemento aislado, no tiene consideración de vuelo, cuando el saliente máximo es de 35 cm.

No se admitirán balcones corridos, compartimentándose según la composición de huecos de la fachada.

**Artículo 199. Situación del edificio dentro de la parcela.**

La edificación podrá situarse libremente en el interior de la parcela, siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

1. La edificación podrá adosarse a todos los linderos de la parcela, siempre que se mantenga la ocupación máxima del 80% de la superficie disponible.

2. En caso plantearse retranqueos respecto la alineación oficial, ésta se materializará mediante una falsa fachada hasta una altura mínima de una planta.

3. Si la edificación se sitúa separada de los linderos laterales y posterior, la distancia mínima a los límites de la parcela será de 3 m.

**Artículo 200. Construcciones por encima de la altura permitida.**

Los volúmenes construidos en cumplimiento del art. 125 deberán retranquearse respecto de la fachada al menos 3,00 m.

**Artículo 201. Edificaciones en calles opuestas.**

1. La altura de las edificaciones situadas en cada una de las calles no sobrepasará la permitida.

2. En caso de parcelas con profundidad superior a 18 m, si la diferencia de cotas de las calles opuestas permitiese aumentar la altura hacia una de ellas, el volumen resultante deberá retranquearse al menos 3,00 m de su fachada, de tal forma que hacia ella nunca aparezca una tercera altura.

**Artículo 202. Semisótanos.**

1. Solo podrán construirse semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria cuando venga obligado por la diferencia de cotas del vial en la fachada o en fachadas opuestas en caso de parcelas que den a dos calles.

2. Su altura no rebasará sobre la rasante de acera 1,00 m en el punto más saliente.

**Artículo 203. Edificaciones en solares en esquina.**

En solares en esquina con calles en pendiente, la edificación puede volver hasta la profundidad máxima de 15 m.

**Artículo 204. Fuera de Ordenación.**

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación en la edificación existente en el momento de la aprobación de estas Normas, pudiendo ser consolidada y rehabilitada de manera integral, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

**ORDENANZA IV. EDIFICACIÓN EN ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO URBANO.****Artículo 205. Finalidad y Ámbito de aplicación.**

1. El contenido de esta Ordenanza tiene como fin la regulación de la actividad constructiva en el sector no consolidado perimetral incluido en suelo urbano.

2. El ámbito de aplicación viene definido gráficamente en los planos correspondientes a Zonificación en suelo urbano.

#### Artículo 206. Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de fachada: 10 m.
- Profundidad mínima de parcela: 10 m.

2. Se admiten parcelas sin contacto directo con los límites de las manzanas, siempre que cuenten con acceso de carácter privado desde los viales oficiales.

3. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.

4. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

#### Artículo 207. Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado en el interior de la parcela, salvo que exista acuerdo con alguno de los propietarios colindantes, en cuyo caso podrán construirse las viviendas pareadas o adosadas, debiendo cumplirse el resto de la Normativa aplicable.

#### Artículo 208. Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el residencial.
2. Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:
  - a) Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.
  - b) Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.
  - c) Industrial: Solo se admitirán actividades industriales incluidas dentro del concepto de talleres artesanales, de reparaciones o de producción reducida. Se admiten en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como “molestas” será necesario prever las medidas correctoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como “insalubres, nocivas o peligrosas”.

d) Agrícola y ganadera: Se admite este tipo de actividad en zonas que no están en contacto con las vías públicas y estén dentro de los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se admitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales.

#### Artículo 209. Ocupación de parcela.

1. Se establece una ocupación máxima del 50%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

2. En caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie en esta planta, manteniéndose el 50% en las superiores.

#### Artículo 210. Fondo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, pudiendo situarse la edificación libremente dentro de la parcela, manteniéndose las condiciones de ocupación máxima.

#### Artículo 211. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de tres, (baja y dos).
2. La altura máxima permitida será de 10,00 m, medidos en el punto medio de la rasante de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizara a intervalos 15 m.
5. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

#### Artículo 212. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

#### Artículo 213. Salientes y vuelos.

1. Los salientes y vuelos serán libres siempre que el edificio se ubique en el interior de la parcela, manteniéndose las separaciones a linderos establecidas en el artículo pertinente.
2. En caso de situarse la edificación en línea de fachada deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Solo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 2,80 m sobre la rasante de la calle en aquellos viales que el tráfico rodado lo permita.

b) Quedan prohibidos cualquier tipo de salientes y vuelos cerrados.

c) Podrán construirse vuelos abiertos y cubiertos con longitud libre respecto de la longitud de la fachada siempre que queden formalizados como las solanas tradicionales.

El saliente máximo respecto la alineación oficial será de 1,00 m.

d) El balcón, como elemento aislado, no tiene consideración de vuelo, cuando el saliente máximo es de 35 cm.

Artículo 214. Situación del edificio dentro de la parcela.

La edificación podrá situarse libremente en el interior de la parcela, siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

1. La edificación podrá situarse en línea de fachada.

2. En caso de plantearse la edificación retranqueada, ésta deberá separarse al menos 3 m de la alineación oficial, cerrándose la parcela con vallas que permitan una visibilidad permeable.

3. La edificación deberá separarse de los linderos de laterales un mínimo de 3 m, salvo en caso de existir acuerdo entre propietarios colindantes para adosar las viviendas.

4. La edificación deberá separarse al menos 4 m del límite posterior de la parcela.

Artículo 215. Construcciones por encima de la altura permitida.

Los volúmenes construidos en cumplimiento del art. 125 deberán retranquearse respecto de la fachada al menos 3,00 m.

Artículo 216. Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

Artículo 217. Fuera de Ordenación.

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación en la edificación existente en el momento de la aprobación de estas Normas, pudiendo ser consolidada y rehabilitada de manera integral, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

ORDENANZA V. EDIFICACIÓN ZONA DE ALMACENAJE Y USOS AGRÍCOLA Y GANADERO.

Artículo 218. Ámbito de aplicación.

1. La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano en la zona denominada Canchal de los Guarros, definida gráficamente en los planos correspondientes a Zonificación en suelo urbano.

2. El conjunto de la zona se declara como de especial interés en función de las características constructivas de las edificaciones y cerramientos de parcela.

Artículo 219. Parcela mínima.

1. Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

— Superficie: 100 m<sup>2</sup>.

— Fachada: 6 m.

— Fondo: 10 m.

Artículo 220. Tipología de la edificación.

La edificación principal se situará en línea de fachada, sin retranqueos respecto de ella. Las edificaciones auxiliares tienen libertad de ubicación dentro de la parcela siempre que se cumplan los otros condicionantes contenidos en la Ordenanza.

Artículo 221. Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el de almacenaje o agrícola y ganadero de carácter familiar.

2. No se admiten usos alternativos como el residencial, dotacional o industrial.

Artículo 222. Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 50%.

Artículo 223. Fondo edificable.

No se fija fondo máximo edificable, pudiendo situarse la edificación libremente dentro de la parcela, manteniéndose las condiciones de ocupación máxima.

Artículo 224. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos.

2. La altura máxima permitida será de 6,00 m, medidos en el arranque de los faldones de cubierta.

#### Artículo 225. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

#### Artículo 226. Salientes y vuelos.

No se admite ningún tipo de salientes o vuelos cerrados, incluidos los balcones.

#### Artículo 227. Separación a linderos.

1. La edificación principal deberá situarse en el límite exterior de la parcela.
2. La edificación podrá adosarse a los linderos de separación con propiedades laterales, debiéndose separar en caso contrario un mínimo de 3 m.

#### Artículo 228. Construcciones por encima de la altura permitida.

No se admite aprovechamiento alguno de superficie por encima de la altura permitida.

#### Artículo 229. Materiales de construcción a utilizar.

1. Tanto en los procesos de nueva construcción como en la sustitución o consolidación y restauración de las fábricas existentes deberán utilizarse técnicas constructivas tradicionales, al menos en los paramentos vistos desde los espacios públicos.
2. Las fábricas serán de mampostería careada con ángulos labrados en roca.
3. Los tejados serán siempre inclinados, con terminación en teja cerámica.
4. No se admiten la utilización del bloque de hormigón, los revestimientos exteriores de morteros de cemento o cal ni otra terminación de cubierta que la citada en el punto anterior.

#### Artículo 230. Fuera de Ordenación.

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

### ORDENANZA VI. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

#### Artículo 231. Ámbito de aplicación.

Mediante este Apartado se regula el uso urbanístico de las zonas calificadas como ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES delimitadas en el plano correspondiente a “Zonificación” como tales.

#### Artículo 232. Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.
2. Siendo bienes públicos no se permite la enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

#### Artículo 233. Edificabilidad.

1. Solo se permiten la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios.
2. Se fija un máximo de ocupación de suelo para cubrir las necesidades citadas del 5% de la superficie total.
3. La altura máxima será de 3,20 m en una sola planta.

#### Artículo 234. Usos compatibles.

Solo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

#### Artículo 235. Gestión.

En el caso en que los espacios calificados como “zonas verdes” o “espacios libres” no sean de propiedad pública, corresponde al Ayuntamiento establecer los mecanismos necesarios a fin de conseguir la citada titularidad, ya sea por compra, expropiación, permuta o cesión.

### ORDENANZA VII. SUELO DE EQUIPAMIENTO.

#### Artículo 236. Ámbito de aplicación.

Comprende las zonas destinadas a uso público en donde se localizan los servicios de carácter comunitario incluidos bajo las denominaciones de:

- Educativo.
- Deportivo.
- Administrativo.
- Recreativo-Cultural.

- Sanitario.
- Religioso.
- Asistencial.
- Dotacional genérico.
- Infraestructuras básicas.

#### Artículo 237. Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas dedicadas a usos dotacionales concretos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso diferente a los asignados, excepto en caso de insuficiencia de espacio para albergar la instalación prevista.
2. Previa a la recalificación se realizará la adquisición y calificación del nuevo solar de acuerdo con el uso para el que se destina.
3. Las parcelas dotacionales sin asignación podrán utilizarse para cualquiera de los servicios citados.

#### Artículo 238. Edificabilidad.

1. Se regirá en función de la normativa específica del servicio al que se destina, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en caso necesario y justificado.
2. Se mantendrán las condiciones de altura que rijan en el sector donde estén situadas las parcelas.

#### Artículo 239. Usos.

Cada parcela se destinará al uso específico contenido en el plano correspondiente a Equipamiento con carácter predominante, admitiéndose un cambio de uso cuando la actividad asignada se desarrolle en otro lugar, permaneciendo el carácter de suelo dotacional.

### TÍTULO VIII ACTUACIONES EN SUELO URBANO

#### Artículo 240. Tipos.

Se contemplan las actuaciones que se gestionarán, de forma pública o privada, en el proceso de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Se distinguen dos tipos de actuaciones:

- Actuaciones aisladas.
- Zonas a desarrollar a través de Planes Especiales de Ordenación.

#### Artículo 241. Gestión.

1. Las actuaciones aisladas se corresponden con ensanchamientos del viario actual en puntos conflictivos, siendo de cesión obligatoria en caso de ejecución de cualquier tipo de obras en las parcelas afectadas.

2. Las zonas a desarrollar a través de Planes Especiales de Ordenación se corresponden con las superficies sin edificación rodeadas de viviendas en las ampliaciones de suelo urbano realizadas en la zona Oeste del casco. Las sendas existentes se transforman en viales de carácter peatonal de penetración comunicación entre las calles actuales.

Su gestión será privada o en cooperación entre los propietarios y el Ayuntamiento, siguiéndose la tramitación y procedimiento establecido en el Reglamento de Gestión vigente.

#### Artículo 242. Actuaciones aisladas.

Son básicamente rectificaciones puntuales de alineaciones e intersecciones de viales, quedando recogidos en el plano correspondiente.

#### Artículo 243. Zonas a desarrollar a través de Planes Especiales de Ordenación.

Se prevén dos zonas a desarrollar mediante sendos Planes Especiales de Ordenación, con un tratamiento similar al concurrir circunstancias semejantes.

Se corresponden con las superficies sin edificación rodeadas de viviendas en las ampliaciones de suelo urbano realizadas en la zona Oeste del casco.

La anchura mínima de cualquier vial de nueva creación y los señalizados en los planos correspondientes tendrán una anchura de 4 ó 5 m, según los casos, de carácter preferiblemente peatonal.

Los viales serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, una vez urbanizados y dotados de la totalidad de los servicios urbanísticos.

La urbanización podrá realizarse en forma progresiva y simultánea con el proceso de edificación de las distintas parcelas que tengan fachada a cada uno de los viales.

El desarrollo y gestión de cada zona se realizará de manera unitaria mediante redacción del correspondiente Plan Especial de Ordenación y Proyecto de Urbanización, manteniéndose la ordenación viaria principal establecida en estas Normas.

## Plan Especial de Ordenación n.º 1:

Localización: Vacío tras las manzanas con fachada a la Avda. del Ambroz.

Superficie: 13.970 m<sup>2</sup>.

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 22 viviendas.

Objetivos: Ordenación de la superficie vacía en suelo urbano.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social, Servicios terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:2.000 quedan fijadas el viario vinculante y los límites exteriores de las parcelas. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

No se establecen cesiones de carácter obligatorio, salvo el viario contenido en el Plan Especial.

Será aplicable la Ordenanza IV, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

- Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 15 m.

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.
- Instrumento de actuación: Plan Especial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

La cesión de los viales al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

## Plan Especial de Ordenación n.º 2:

Localización: Vacío en Oeste del casco antiguo.

Superficie: 18.512 m<sup>2</sup>.

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 30 viviendas.

Objetivos: Ordenación de la superficie vacía en suelo urbano.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social, Servicios terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:2.000 quedan fijadas el viario vinculante y los límites exteriores de las parcelas. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

No se establecen cesiones de carácter obligatorio, salvo el viario contenido en el Plan Especial.

Será aplicable la Ordenanza IV, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

- Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 15 m.

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.
- Instrumento de actuación: Plan Especial de Ordenación y Proyecto de Urbanización.

La cesión de los viales al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

TÍTULO IX  
NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I  
CONDICIONES GENERALES

Artículo 244. Ámbito de aplicación.

1. Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como “No Urbanizable”. Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano, quedando por tanto fuera del proceso de desarrollo urbano.

2. Se establecen las medidas de protección del suelo, recursos naturales e infraestructuras, así como las medidas encaminadas a preservar el territorio del desarrollo urbano.

Artículo 245. Sectorización.

En el Suelo No Urbanizable se hace una diferenciación en función de sus valores específicos que conduce a la siguiente calificación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

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

Se distinguen las siguientes diferenciaciones:

a) Zona de especial protección calificada como de interés comunitario:

Localizada en el extremo Este del término, coincide con las tierras situadas por encima de la cota 800, singular por sus valores ecológicos, paisajísticos e hidrológicos, de una gran fragilidad ambiental.

b) Zonas de especial protección de montaña:

Corresponde la zona situada al Este del casco urbano hasta el límite de sector calificado como Lugar de Interés Comunitario (LIC), en donde la orografía es muy accidentada y abundan las masas arbóreas autóctonas y de plantaciones forestales de coníferas. Queda regulada su explotación por la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y normativa sectorial.

c) Zonas de especial protección por sus valores agrícolas:

Quedan incluidas en este apartado la zona intermedia del término con cultivos de secano y regadío por goteo, con cultivos de

olivar, cerezos y otros frutales, en donde se concentra la actividad agrícola del municipio, con características de minifundio aunque generador de puestos de trabajo de carácter familiar.

d) Zonas de especial protección cotas bajas y dehesa:

Se incluyen bajo esta denominación las tierras situadas al Oeste del término, coincidentes con las cotas bajas del valle.

e) Protección de riveras y zonas húmedas:

Incluye las riveras de las gargantas Ancha, Madrigala y Gorroneiras y arroyos convergentes; se incluye la totalidad de la zona de dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de 25 m a cada lado de aquella.

f) Zona de expansión calificado como parque rural y zonas de servicios dotacionales:

Incluye el entorno de la piscina y dos franjas a lo largo de la Garganta Ancha y las parcelas ocupadas por el albergue y la zona de acampada.

g) Protección de Carreteras:

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento (R.D. 1812/1994), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación en el sistema viario interurbano que atraviesa el término municipal.

h) Protección de ferrocarril:

A lo largo del recorrido de la línea fuera de servicio pero no desafectada.

i) Protección de yacimientos arqueológicos:

Incluye el conjunto de yacimientos arqueológicos inventariados y el trazado de la antigua Vía de la Plata.

j) Elementos y edificaciones incluidos en el Catálogo:

Incluye los edificios aislados catalogados y los elementos de carácter antropológico, como la red de pozos de carácter comunal.

k) Protección vías pecuarias:

Ramal de conexión de la Cañada Real Leonesa con Mérida y Trujillo a través del Cordel de Mérida, la Cañada de Medina y la Vereda de Rivera.

Vereda de la Calzada Romana.

Colada de los Cachones o Tachones.

Colada del camino a Segura.

l) Desarrollo de turismo rural:

Incluye dos zonas en las que existen expectativas de desarrollar programas de turismo rural, en contacto con el suelo urbano pero sin los servicios urbanísticos ni edificación consolidada que justifique su inclusión en él.

2. Instalaciones industriales, cortijos y edificación dispersa.

Es la edificación de carácter rural y agrupaciones de instalaciones de almacenaje e industriales ubicadas en suelo no urbanizable.

Artículo 246. Régimen jurídico de la propiedad.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, restringiéndose el derecho a la edificación a las limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 247. Condiciones de uso.

1. Según está recogido en el art. 18 de la L.S.O.T.EX., el suelo clasificado como “no urbanizable” se destinará a usos agrícolas o ganaderos, estando permitida toda actividad relacionada con la explotación de los recursos naturales y el sector de producción primario.

2. Podrán autorizarse en forma limitada las siguientes actividades:

— Actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria y obras públicas, siendo compatible el suelo de especial protección de la CN-630 y el futuro trazado de la autovía.

— Uso industrial para instalaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

— Uso industrial para instalaciones de transformación de los productos agrarios.

— Uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de formación de núcleo de población.

— Instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. En ningún caso tendrá cabida en suelo no urbanizable el uso residencial en vivienda colectiva.

Artículo 248. Condiciones de edificabilidad.

1. La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva será la que se contempla en cada una de los diferentes tipos de suelo, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.

2. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 5 m.

3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 4 m y altura en cumbre de 7 m. Esta altura solo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta inferior.

4. La edificabilidad se fijará en función del grado de protección del sector y de la superficie mínima de parcela.

5. La separación a carreteras, ferrocarril, cauces públicos y zonas protegidas se atenderá a la legislación específica aplicable en cada caso.

Artículo 249. Condiciones de infraestructuras.

1. Acceso: Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública actual, accediéndose a ellas a través de un camino privado que sirva a un solo edificio.

2. Abastecimiento de agua: Para la autorización de edificios de carácter residencial y de utilidad pública en este medio deberá justificarse el abastecimiento de agua potable con el caudal mínimo establecido en función de la ocupación máxima prevista.

3. Evacuación de aguas residuales: En caso de no existir red pública de evacuación de aguas residuales, será obligatorio la instalación de fosas sépticas o depuradoras, sin que puedan verterse aguas no depuradas a la superficie.

4. Suministro eléctrico: No se admitirán redes de suministro de carácter colectivo, debiendo ser solicitada licencia municipal para la instalación de la red.

Artículo 250. Competencias.

1. Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento, con la concesión directa de calificación urbanística, construcciones de carácter agrícola que guarden relación con la explotación o mantenimiento de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, guardando en cualquier caso las limitaciones legales de cada caso.

2. Para cualquier otro tipo de construcción, la calificación urbanística deberá ser concedida por el órgano competente de la Junta de Extremadura tramitado a través del Ayuntamiento, siguiéndose el procedimiento establecido en el art. 27 de la L.S.O.T.EX.

#### Artículo 251. Parcelaciones.

1. No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.

2. Se consideran indivisibles las parcelas con superficie inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo para explotaciones agrarias de secano y regadío en la legislación agraria extremeña, Decreto 46/1997, de 22 de abril, D.O.E. n.º 50 de 28 de abril, 10 Ha en monte y pastos y 0,75 Ha en cultivo.

3. Una parcelación no podrá originar parcelas de superficie menor que la considerada como unidad mínima de cultivo.

4. No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, a no ser que se una a otra parcela que cumpla los requisitos considerados como mínimos.

#### Artículo 252. Concepto de “Núcleo de Población”.

Se entiende por “NÚCLEO DE POBLACIÓN” todo asentamiento de población, edificación o actividades que generen relaciones, servicios, equipamiento o infraestructuras comunes o de dependencia entre ellas.

#### Artículo 253. Requisitos del Núcleo de Población.

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

1. Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 m de radio.

2. Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 m.

3. Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.

4. Que la densidad edificatoria sea igual o mayor de dos viviendas por hectárea o tres viviendas cada dos hectáreas.

#### Artículo 254. Normas de protección.

##### 1. Líneas de Alta Tensión:

No podrán construirse edificios ni realizar plantaciones de árboles bajo los tendidos de alta tensión ni en sus proximidades a una distancia menor de la que establece el Reglamento de Líneas de Alta Tensión en función de la tensión de la línea.

De cualquier forma no se podrá edificar a menos de 5 m ni realizar plantaciones de masas arbóreas a menos de 2 m de la proyección vertical del tendido.

##### 2. Reservas de Agua:

En la totalidad del término municipal será de aplicación la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, para la regulación, administración, concesiones y utilización de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, así como para la definición de cauces, márgenes, terrenos inundables y acuíferos subterráneos.

##### 3. Cauces públicos:

En las zonas colindantes con cauces públicos se realizará el deslinde de la franja de dominio público por el organismo competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Tajo, aplicando la legislación vigente.

##### 4. Basureros y escombreras:

Para la instalación de los basureros se tendrán en cuenta la dirección de los vientos dominantes y la situación de los núcleos de población existentes tanto en el término municipal como en los términos contiguos.

La distancia de los basureros a cualquier núcleo de población será al menos de 2 Km, situándose en lugares de fácil acceso pero poco visibles desde zonas habitadas o de tránsito.

El vertido de escombros será controlado por el Ayuntamiento, fijándose un lugar que no suponga perjuicio para la comunidad.

##### 5. Industrias insalubres, nocivas y peligrosas:

La instalación de industrias o actividades calificadas como “insalubres, nocivas o peligrosas” según el Reglamento específico, Decreto 4414/1961, de 30 de noviembre, no podrán instalarse a una distancia menor a 2.000 m de cualquier núcleo de población.

CAPÍTULO II  
S.N.U.P.E. ZONA L.I.C.

Artículo 255. Delimitación.

Corresponde la totalidad de la parte Este del término, por encima de la cota 800, declarada como Lugar de Interés Comunitario al considerarse de gran fragilidad ambiental.

Artículo 256. Normativa aplicable.

Con carácter general, será de aplicación la normativa común para todos los Espacios Naturales Protegidos en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y en la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Extremadura.

Artículo 257. Condiciones de uso.

1. Usos prioritarios: Con carácter general se consideran usos o actividades “permitidas” los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección del espacio natural, y todos aquéllos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables y que se contemplen en el instrumento de planificación, protección, uso y gestión correspondiente a cada espacio.

2. Usos prohibidos: Son usos o actividades “prohibidos” todos aquéllos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular los siguientes:

- a) Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y de fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- e) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo no urbanizable del ámbito de protección.
- f) La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
- g) La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vege-

tales pertenecientes a alguna de las incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.

h) La utilización de motos de todo terreno salvo en los lugares destinados al efecto.

i) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de fauna salvaje y flora silvestre.

j) Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

3. Usos compatibles:

a) Se consideran usos o actividades “autorizables” todos aquéllos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al suelo no urbanizable del ámbito territorial del espacio natural y de su zona de protección, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.

b) Se considerarán usos o actividades “autorizables”, pero requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental en cada caso:

- Carreteras.
- Presas y minicentrales.
- Líneas de transporte de energía.
- Actividades extractivas a cielo abierto.
- Roturaciones de montes.
- Concentraciones parcelarias.
- Modificaciones del dominio público hidráulico.
- Instalaciones de vertederos.
- Primeras repoblaciones forestales.
- Todos aquéllos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

Artículo 258. Edificabilidad.

No se admite ningún tipo de edificación de carácter permanente, cualquiera que sea su utilización.

Artículo 259. Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 10 Ha, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

### CAPÍTULO III S.N.U.P.E. DE MONTAÑA

Artículo 260. Delimitación.

Corresponde a la zona situada al Este del casco, en donde la orografía es muy accidentada y abundan las masas arbóreas autóctonas y de plantaciones forestales de coníferas. Queda regulada su explotación por la Ley de Montes de 8 de junio de 1957 y normativa sectorial.

Artículo 261. Condiciones de uso.

1. Usos prioritarios: Los usos permitidos son únicamente las actividades de producción forestal y ecológica, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.

2. Usos compatibles: Podrán implantarse con autorización municipal, que se concederá en función de la excepcional idoneidad del emplazamiento y la absoluta ausencia de peligros.

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

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

3. Usos prohibidos: Se prohíben todos aquéllos no especificados, singularmente las edificaciones industriales y residenciales de cualquier tipo, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 262. Edificabilidad.

1. Solo se admiten edificaciones vinculadas a actividades agropecuarias y mantenimiento y conservación de obras públicas e infraestructuras.

2. La parcela mínima para poder edificar es de 10.000 m<sup>2</sup>.

3. La superficie edificable máxima será de 200 m<sup>2</sup>.

Artículo 263. Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 10 Ha, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

### CAPÍTULO IV S.N.U.P.E. POR SUS VALORES AGRÍCOLAS

Artículo 264. Delimitación.

Queda incluido en este apartado la totalidad del suelo cultivado con sistemas de regadío no incluido en suelo urbano, con importantes inversiones de carácter básicamente público y con un potencial productivo grande y diversificado dentro del regadío.

Artículo 265. Condiciones de uso.

1. Usos prioritarios: El uso es el vinculado a la producción agraria y forestal extensiva.

2. Usos compatibles:

a) Construcciones asociadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, vinculadas a la finca sobre la que se ubiquen, quedando excluidas las explotaciones de ganadería intensiva.

b) Construcciones vinculadas a la conservación y mantenimiento de infraestructura y obras públicas cuyo emplazamiento sea absolutamente insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

d) Edificaciones aisladas de carácter residencial, siempre que no formen núcleo de población.

3. Usos prohibidos: Todos aquéllos que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 266. Edificabilidad.

1. Se admiten edificaciones vinculadas a actividades agropecuarias y mantenimiento y conservación de obras públicas e infraestructuras con las siguientes limitaciones:

a) Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

b) Superficie máxima construida: 250 m<sup>2</sup>.

2. Para edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social deberán cumplirse las siguientes limitaciones:

- a) La parcela mínima deberá tener 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Superficie máxima construida: 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Las edificaciones aisladas de carácter residencial deberán estar localizadas en una parcela de al menos 10.000 m<sup>2</sup>, siendo la máxima superficie construible 150 m<sup>2</sup> en una sola planta.

Artículo 267. Parcelaciones y cambios de titularidad.

- 1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 10 Ha, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.
- 2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

#### CAPÍTULO V

##### S.N.U.P.E. COTAS BAJAS Y DEHESA

Artículo 268. Delimitación.

Se incluyen bajo esta denominación las tierras situadas al Oeste del término, coincidentes con las cotas bajas del valle.

Artículo 269. Condiciones de uso.

1. Usos prioritarios: El uso agropecuario y forestal; por ello, en esta zona se autorizarán también por licencia municipal las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias incluidas las destinadas a explotaciones intensivas.

2. Usos compatibles:

- a) Construcciones vinculadas a la conservación y mantenimiento de infraestructura y obras públicas cuyo emplazamiento sea absolutamente insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.
- b) Edificaciones e instalaciones de carácter dotacional, equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada previa declaración de utilidad pública e interés social.
- c) Edificaciones aisladas de carácter residencial, siempre que no formen núcleo de población.
- d) Edificaciones de carácter industrial que por sus características deban implantarse en el medio rural.

3. Usos prohibidos: Usos residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, así como las que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 270. Otras Condiciones.

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

2. En las zonas de arboladas se conservará la masa arbórea existente, no permitiéndose su tala ni la repoblación con especies no existentes.

Artículo 271. Edificabilidad.

1. Se admiten edificaciones vinculadas a actividades agropecuarias y mantenimiento y conservación de obras públicas e infraestructuras con las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Para edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social deberán cumplirse las siguientes limitaciones:

- a) La parcela mínima deberá tener 10.000 m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>.

3. Las edificaciones aisladas de carácter residencial deberán estar localizadas en una parcela de al menos 10.000 m<sup>2</sup>, siendo la máxima superficie construible 150 m<sup>2</sup> en una sola planta.

Artículo 272. Parcelaciones y cambios de titularidad.

- 1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 10 Ha, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.
- 2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

#### CAPÍTULO VI

##### S.N.U.P.E. DE RIVERAS Y ZONAS HÚMEDAS

Artículo 273. Delimitación.

Quedan incluidos la totalidad de los cauces que discurren por el término, en concreto las riveras de las gargantas Ancha, Madrigala y Gorroneas y arroyos convergentes.

**Artículo 274. Normativa aplicable.**

Es de aplicación la Ley 29/1985, de 2 de agosto, Ley de Aguas, y en concreto lo concerniente a las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en ella.

**Artículo 275. Condiciones de uso.**

1. Zona de servidumbre: Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura a contar desde la línea de máxima crecida, en ella se prohíbe cualquier instalación o edificación, excepto aquellas destinadas al saneamiento, depuración o acceso al cauce, que requerirán autorización del Órgano de la cuenca de que se trate y de la Comisión de Urbanismo.

2. Zonas de policía: Las márgenes estarán sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de policía de 100 metros a contar igualmente desde la línea de máxima crecida. En esta franja se prohíben las edificaciones privadas, con excepción de los cerramientos de parcela y de la consolidación de construcciones existentes, que requerirán autorización del Órgano de la cuenca de que se trate y de la Comisión de Urbanismo.

**Artículo 276. Otras Condiciones.**

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

2. En las zonas de arboladas se conservará la masa arbórea existente, no permitiéndose su tala ni la repoblación con especies no autóctonas.

**Artículo 277. Edificabilidad.**

Tanto en la zona de servidumbre como en la de policía no se admiten edificaciones de ningún tipo salvo las vinculadas al mantenimiento y conservación de las márgenes, obras públicas e infraestructuras.

**Artículo 278. Parcelaciones y cambios de titularidad.**

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a la unidad mínima de cultivo establecida para cada zona por la legislación autonómica, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

**CAPÍTULO VII****S.N.U.P.E. PARQUE RURAL Y ZONAS DE SERVICIOS DOTACIONALES****Artículo 279. Delimitación.**

Incluye el entorno de la piscina y dos franjas a lo largo de la Garganta Ancha y las parcelas ocupadas por el albergue y la zona de acampada.

**Artículo 280. Condiciones de uso.**

1. Se consideran usos prioritarios:

a) Uso derivado de su carácter recreativo y de esparcimiento colectivo en los espacios libres.

b) Usos terciarios de acampada y hospedaje en las parcelas en donde están ubicados el albergue y el campamento.

2. Se consideran compatibles los usos derivados de su carácter agrícola.

3. Es incompatibles cualquier otra utilización diferente a las anteriores.

**Artículo 281. Edificabilidad.**

1. Se admiten edificaciones que sirvan de complemento a las actividades permitidas.

2. Cualquier otra edificación destinada a otros usos, incluido el residencial de carácter permanente, se considera incompatible con la finalidad prevista en estas Normas.

**Artículo 282. Titularidad de los terrenos.**

Por sus características, el suelo definido en este capítulo deberá ser de titularidad pública, debiendo ejercer el Ayuntamiento el derecho de retracto en cualquier cambio de titularidad.

**CAPÍTULO VIII****S.N.U.P.E. A CARRETERAS****Artículo 283. Delimitación.**

Comprende una franja de protección, zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación en el sistema viario interurbano que atraviesa el término municipal.

**Artículo 284. Normativa aplicable.**

1. Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Carreteras del Estado, 25/1988, de 29 de julio, y el Reglamento General (R.D. 1812/1994) y Ley 7/1995 de carreteras de la Junta de Extremadura.

2. La publicidad que afecte a la C.N-630 y futura Autovía de la Plata se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras del Estado.

Artículo 285. Condiciones de uso.

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

2. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras dentro de la franja edificable definida en la Ley.

Artículo 286. Edificabilidad.

1. En la totalidad del suelo calificado como tal, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

3. En cualquier caso regirá, en cuanto a la edificación y accesos a fincas colindantes con la Red de Carreteras del Estado, lo establecido en la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento que la desarrolla. Toda solicitud de licencia de obras que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-630 y al trazado de la Autovía de la Plata deberá contar con el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado.

#### CAPÍTULO IX

##### S.N.U.P.E. DE FERROCARRIL

Artículo 287. Delimitación.

Comprende una franja de protección a lo largo de la línea fuera de servicio pero no desafectada que incluye zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, en función del reglamento específico.

Artículo 288. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la reglamentación del sector, Ley 167/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y la regulación concretada en las "Normas urbanísticas Reguladoras del Sistema General Ferroviario" elaboradas por RENFE.

Artículo 289. Condiciones de uso.

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

2. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de la infraestructura viaria.

Artículo 290. Edificabilidad.

1. En la zona de servidumbre, franja de 20 m de anchura desde la arista exterior de la explanación de la plataforma viaria, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

#### CAPÍTULO X

##### S.N.U.P.E. DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 291. Delimitación.

Incluye el conjunto de yacimientos arqueológicos inventariados y el trazado de la antigua Vía de la Plata.

Artículo 292. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, Ley 2/1999, de 29 de marzo y Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 293. Condiciones de uso.

Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola, hasta el momento en que por la Administración correspondiente se decida su puesta en valor.

Artículo 294. Edificabilidad.

En la zona de protección fijada en la citada ley, 200 m para el caso de yacimientos y 100 para la Vía de la Plata, no podrán realizarse ningún tipo de edificación, salvo las consideradas por la Consejería de Cultura necesarias para el estudio, potenciación y divulgación del yacimiento.

Artículo 295. Normas para la ejecución de obras en las áreas de protección arqueológica.

1. Cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arquitectónica o urbanizadora, de explotación de piedra o tierras o de acondicionamiento de estas zonas y que supongan remoción del terreno, será previamente conocida e informada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, a través del Ayuntamiento.

2. Previamente a toda ejecución de obra que suponga remoción del terreno ajena a las de arada y antes de conceder la licencia municipal de obras, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, decidirá la posibilidad de realizar una excavación arqueológica en las mismas.

3. Los restos que se consideren de especial relevancia, se conservarán de acuerdo con lo que contempla la Ley 2/1999, con las garantías suficientes de protección.

4. La excavación e informe arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico competente que cuente además con la debida autorización administrativa emitida la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura. El permiso de excavación seguirá trámite de urgencia.

5. La financiación de los trabajos a realizar correrá por cuenta de los organismos oficiales y/o del promotor o contratista de las obras.

6. Sin perjuicio de las determinaciones de carácter particular para los yacimientos arqueológicos declarados de especial interés, se establece de forma general un área de restricción cautelar para cada yacimiento arqueológico de 100 metros lineales en todas las direcciones medidos a partir de la delimitación del yacimiento. Este área de restricción cautelar está motivado por la previsible existencia de restos arqueológicos de difícil identificación superficial (necrópolis, etc.) que pueden haber existido en las zonas inmediatas a todo yacimiento de habitación. La concesión de licencias en estas áreas se hará considerando el informe previo de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura.

#### CAPÍTULO XI

##### S.N.U.P.E. ELEMENTOS Y EDIFICACIONES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 296. Delimitación.

Incluye los edificios aislados catalogados y los elementos de carácter antropológico existentes dentro del término.

Artículo 297. Condiciones de uso y mantenimiento.

1. Cerramientos de parcela: Se mantendrán, restaurarán y aprovecharán los cierres y divisiones de parcela tradicionales, realizados con fábrica de piedra, sea a hueso, con tierra y morteros; los nuevos cerramientos alcanzarán una altura máxima de 1,25 metros en sus partes opacas, y hasta 2 metros con elementos transparentes o vegetales. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón o ladrillo vistos, o cualquier otro material discordante con el paisaje y las costumbres tradicionales.

2. Edificaciones: Se admitirán obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, así como la

reconstrucción parcial y ampliación, siendo obligatorio el mantenimiento de la fachada y de aquellos elementos que se consideren esenciales en su organización arquitectónica, sobre todo su volumetría esencial. Las obras de reforma o ampliación deberán integrar coherentemente los elementos que justifican la catalogación en el conjunto intervenido. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal, habiéndose obtenido con anterioridad la licencia municipal correspondiente.

3. El llamado castaño de Corbiche queda incluido como especie protegida.

Artículo 298. Edificabilidad.

Las ampliaciones de la edificación protegida se registrarán en función de la Normativa específica del sector en donde está ubicada.

#### CAPÍTULO XII

##### S.N.U.P.E. PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS

Artículo 299. Delimitación.

Ramal de conexión de la Cañada Real Leonesa con Mérida y Trujillo a través del Cordel de Mérida, la Cañada de Medina y la Vereda de Rivera de 3.300 m de longitud y 75,22 m de anchura.

Vereda de la Calzada Romana, de 3.400 m de longitud y 20,89 m de anchura.

Colada de los Cachones o Tachones, de 700 m de longitud y 10 m de anchura.

Colada del camino a Segura, de 700 m de longitud y 2 a 8 m de anchura.

Artículo 300. Normativa aplicable.

Las vías pecuarias están protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo y su Reglamento Decreto 49/2000, de 8 de marzo.

Son de aplicación el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias en el término municipal de Casas del Monte aprobado por Orden Ministerial de 22 de septiembre de 1967 y el deslinde de la Cañada Real de la Plata aprobado por Orden de 27 de noviembre de 2003.

Artículo 301. Condiciones de uso.

1. Uso Prioritario: Uso derivado de su carácter ganadero: Se mantiene su utilización prioritaria como vías de paso para el ganado trashumante.

2. Cualquier otro tipo de utilización se considera como fuera de ordenación.

#### Artículo 302. Edificabilidad.

1. No podrá construirse ningún tipo de edificación o instalación a menos de 10 metros del borde exterior de las vías pecuarias y caminos rurales.

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

3. Cualquier actuación deberá contar con la autorización de la Dirección General de Desarrollo e Infraestructuras Rurales.

### CAPÍTULO XIII

#### S.N.U.P.E. DESARROLLO TURISMO RURAL

#### Artículo 303. Delimitación.

Quedan delimitadas dos zonas: Una apoyada sobre la carretera de Segura de Toro y la segunda sobre la Garganta Ancha, en contacto con la superficie de suelo no urbanizable de protección especial Parque Rural y de Servicios Dotacionales

#### Artículo 304. Condiciones de uso.

1. Uso Prioritario: Construcciones e infraestructuras de desarrollo turístico rural. Se mantiene su utilización prioritaria como explotaciones agrarias y forestales.

2. Cualquier otro tipo de utilización, incluidas las explotaciones ganaderas, se considera como fuera de ordenación.

#### Artículo 305. Condiciones de edificación.

1. No podrá construirse ningún tipo de edificación o instalación a menos de 10 metros del borde exterior de la carretera y caminos rurales.

2. La tipología de las construcciones será aislada, con separación a los linderos con otras fincas de, al menos, 5 m.

3. La edificación no podrá tener una altura mayor de 6 m medidos desde el terreno en contacto con la construcción hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

4. La superficie mínima de la parcela edificable es de 1.000 m<sup>2</sup>, salvo en parcelas menores escrituradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

5. La fachada mínima de la parcela hacia la carretera o camino rural existente será de 20 m.

6. Se establece una edificabilidad máxima de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7. En el proyecto técnico previo deberán justificarse los sistemas de suministro de agua y evacuación de aguas residuales, debiendo preverse un sistema de depuración previo en caso de no existir posibilidad de acometida a la red pública.

### CAPÍTULO XIV

#### INSTALACIONES INDUSTRIALES Y EDIFICACIÓN DISPERSA

#### Artículo 306. Delimitación.

Es la edificación de carácter rural y agrupaciones de instalaciones de almacenaje e industriales ubicadas en suelo no urbanizable.

Artículo 307. Instalaciones industriales y de servicio ubicadas en suelo urbano.

1. Los núcleos de instalaciones existentes permanecerán con la superficie de parcela actual, mientras tanto permanezca la actividad declarada.

2. La edificación existente no podrá ser ampliada, salvo mediación de un procedimiento de declaración de utilidad pública, que podrá denegar la Administración competente a la vista de los informes técnicos previos preceptivos.

3. No se dará la situación de “fuera de ordenación”, pudiéndose realizar obras de conservación y consolidación de las instalaciones, mientras dure la actividad.

4. No se admite el cambio de actividad, aunque sí el de titularidad.

#### Artículo 308. Edificación diseminada.

1. Se incluyen en este apartado las edificaciones rurales vinculadas a fincas, estén o no abandonadas o en estado ruinoso y las viviendas de segunda residencia con una antigüedad superior a 4 años contados a partir de la aprobación definitiva no situadas en alguna de las zonas definidas como de baja densidad.

2. Podrán realizarse labores de rehabilitación, consolidación, reconstrucción o ampliación, siempre que esta no aumente la superficie construida en más del 25% de la existente.

3. Para la sustitución un edificio existente por otro de nueva planta deberá obtenerse la correspondiente “calificación urbanística” para los usos descritos en el art. 23 de la L.S.O.T.E.X.

# SERVICIO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO



**SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**  
<http://sia.juntaex.es>



**OFICINAS DE RESPUESTA PERSONALIZADA**

O.R.P.	DOMICILIO	TELÉFONO	O.R.P.	DOMICILIO	TELÉFONO
BADAJOS	Avda. Huelva, 2	924.01.20.20	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
CÁCERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibaruri, s/n	927.01.74.81



**CAD**

**CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA**

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBUQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña, 13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/ Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Est. Enológica, Ctra. Sevilla, 114	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapan, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S. Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MIJADAS	C/ Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Benítez Montero, 5	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CASAR DE PALOMERO	Plaza de España, 1	927.01.57.38	MONTANCHEZ	Plaza de España, 1	927.02.35.56
CASTAÑAR DE IBOR	Plaza de España, s/n	927.55.46.95	MONTEHERMOSO	Ctra. de Plasencia, 45	927.01.57.14
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.00
CORIA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón, 1	927.01.66.16
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º-1º	924.02.24.21	OLIVENZA	Avda. Vva. del Fresno, s/n	924.01.45.31
FUENTE DE CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARRUBIAS	Plaza de España, 1- bajo	924.01.99.70
GUAREÑA	Carretera de la Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/ Francisco Becerra, 2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Angel Bañuelo, 1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Plaza González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/ Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/ Marialba, 14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución, 12	924.02.18.74
JARAZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia - Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. de los Santos, s/n	924.02.96.34

**TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**

**901 601 601**

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
 Consejería de Presidencia

*Dirección General de Coordinación e Inspección*

# EL D.O.E. EN CD-ROM

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

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

## 1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del D.O.E.

Durante el año 2007 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

## 2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2007, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

## 3.- Adquisición de CD anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CD de los años 2000 a 2006, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2007 o adquisición de CD de un año dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@juntaextremadura.net (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

### Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2007: 40,62 euros.
- CD de los años 2000 a 2006 (cada uno): 20,31 euros.

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2007

## I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2007 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2007, es de 101,52 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,46 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,18 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 4,09 euros si tiene menos de 60 páginas y 10,16 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

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

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2007 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2007. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

Secretaría General

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

