



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Montánchez. (2010061127)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

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

**ACUERDA :**

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, sus Normas Urbanísticas.

Asimismo, deberá acreditarse que se han incorporado al proyecto las condiciones señaladas por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, Servicio de Infraestructuras Viarias de la Junta de Extremadura y Consejería de Cultura y Turismo, en relación este último con el concreto y definitivo contenido del Catálogo de Bienes Protegidos que debe formar parte del Plan General Municipal aprobado.

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

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

V.º B.º

El Presidente,

En su ausencia (el Vicepresidente),

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de octubre de 2009, las Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

TÍTULO I**NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA, REVISIÓN Y CONTENIDO
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL****Artículo 1. Naturaleza Jurídica.**

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Montánchez (Cáceres), y define y regula el régimen urbanístico del suelo y la edificación.

Se redacta de conformidad con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX), así como de los preceptos que derivan de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

**Artículo 2. *Ámbito territorial y alcance.***

1. El Plan General Municipal tiene por objeto la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Montánchez, distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.
2. El contenido del Plan General Municipal se desarrolla con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación.
3. Clasificar el suelo en todas o algunas de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural. La ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas. Del mismo modo, en suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas, y del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Artículo 3. *Vigencia y revisión del Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la LESOTEX, hasta su innovación o revisión, que deberá realizarse cuando se produzca alguno de los supuestos recogidos en los artículos 80 y 81 de la Ley.
2. Para la revisión se seguirá el procedimiento fijado en el artículo 77 de la LESOTEX.

Procederá la revisión del Plan General Municipal cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General Municipal o la modificación puntual del mismo.

Artículo 4. *Modificación del Plan General Municipal.*

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión y, en general, no conlleve la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.
2. Las modificaciones se sujetarán, de acuerdo con las condiciones fijadas en la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación de los Planes Generales.

**Artículo 5. Documentación y contenido.**

1. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y finalidad expresados en la Memoria.

La interpretación de las determinaciones del Plan se realizará en razón al contenido de sus documentos, según el sentido propio de las palabras y grafismos en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que se aplique, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllas.

2. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:
 - I. Memoria de información y diagnóstico.
 - II. Planos de información.
 - III. Memoria justificativa.
 - IV. Normas urbanísticas.
 - V. Catálogo.
 - VI. Planos de ordenación.
 - VII. Evaluación de impacto ambiental.
3. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - A. La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.
 - B. La Memoria y Planos de Información tienen carácter descriptivo de la situación física y urbanística, y expresan gráficamente los datos que han servido de base para fundamentar las propuestas del Plan.
 - C. Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
 - D. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan en cuanto al contenido que en ellas se regula.
 - E. El Catálogo de Elementos Protegidos explica y detalla el alcance y grado de protección de los elementos catalogados y actúa complementariamente a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Además de la aplicación de los anteriores criterios, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre documentos gráficos y escritos, se concederá mayor validez a estos últimos.
5. Los datos relativos a superficies de zonas y unidades de actuación son aproximados, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre la base cartográfica



disponible. En el supuesto de no coincidencia con la medición real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento que se formule en dichos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan podrá corregir el dato de la superficie asignada.

El aumento o disminución de superficie deberá ser justificado mediante levantamiento topográfico oficial, aplicándose a la medición resultante las condiciones particulares que se definen en la ficha correspondiente.

6. Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Montánchez, previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Contenido del Plan General Municipal:

1. El Plan General Municipal establece:

- 1.1. La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

- a) Fijación de las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justifica su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
 - b) Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
 - c) Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible su programación.
 - d) Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
 - e) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
 - f) Ordenación de la localización, distancia a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.
 - g) Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo



urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas comprende:

- 1) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras.
- 2) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal.
- 3) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones que, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.
- 4) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

- h) Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.
- i) Se fijan los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior.
- j) Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. Estas determinaciones cumplen el estándar establecido al efecto en el apartado 3 del artículo 74 de la LESOTEX.

1.2. Las previsiones de programación y gestión, de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural, con fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.

2. Asimismo, el Plan General Municipal establece:

- a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Se determinan los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

- b) La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que queden sujetos a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.



También se establecen las mismas determinaciones de la letra a) del apartado anterior para todo o parte del suelo urbano no consolidado, incluido el sujeto a operaciones de reforma interior o de renovación o mejora urbanas.

Artículo 6. Regulación de las situaciones disconformes con las determinaciones del Plan.

Los edificios existentes, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones contenidas en este documento, realizadas en su momento en consonancia con su licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:

- a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido para la calificación de fuera de ordenación contenido en el art. 197 de la LESOTEX.
- b) En los demás supuestos de disconformidad se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las condiciones establecidas el Plan General.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Sección 1.ª. Disposiciones generales.

Artículo 7. Clases de Suelo.

El territorio del término municipal de Montánchez se clasifica en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 8. Suelo urbano y urbanizable.

El suelo urbano lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 9 de la LESOTEX, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General Municipal y así queda reflejado en el Plano de Ordenación n.º 2 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo".

El suelo urbanizable lo constituyen aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 10 de la LESOTEX, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General Municipal y así queda reflejado en el Plano de Ordenación n.º 2 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo".

Artículo 9. Suelo no urbanizable.

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo



urbano previsto y así se refleja en el Plano de Ordenación n.º 1 "Territorio. Estructura General, Clasificación y Calificación del Suelo".

Sección 2.ª. Régimen del suelo urbano y urbanizable.

Artículo 10. Derechos de los propietarios de suelo urbano y del urbanizable.

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano y en el urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LESOTEX y en las presentes Normas y, en su caso, en las disposiciones específicas que fijará la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas.
3. Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho a:
 - a) A realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza.
 - b) A solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanística de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos que se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.
 - c) A formular consulta al Municipio de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10.
 - d) A presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en esta Ley en el caso de que, previamente, se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación de éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.
 - e) A competir, en la forma determinada en esta Ley y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.
 - f) A participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en esta Ley, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.
 - g) A percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

**Artículo 11. Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas Urbanísticas.**

1. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbanizable:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.
 - c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
 - e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.
 - g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
2. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución.
3. Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aún la condición de solar:
 - a) Los de sus letras a), b) y c), del punto anterior en todo caso.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.



- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado uno anterior, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.
- e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

Sección 3.ª. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 12. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que se establecen en el artículo 13 de la LESOTEX y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo 13. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con las presentes Normas y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Igualmente, quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos. Se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la LESOTEX.
2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, de acuerdo a lo establecido en la legislación aplicable.
3. En cualquier caso, los propietarios de suelo no urbanizable observarán las determinaciones contempladas en los Títulos V y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 2

CALIFICACIÓN DEL SUELO

Sección 1.ª. Disposiciones generales.

Artículo 14. Alcance.

Las distintas clases de suelo se califican en zonas y sistemas o dotaciones. El ámbito de las diferentes zonas y sistemas o dotaciones queda delimitado en los Planos de Ordenación n.ºs 1, 2 y 3 "Calificación del Suelo".

**Artículo 15. Sistemas locales y generales.**

Constituyen los sistemas generales los elementos determinantes del desarrollo urbano configuradores de la Estructura General y Orgánica del Territorio, pertenecientes a la Ordenación General, que establecen las presentes Normas conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Montánchez.

Se complementan a nivel de cada área con dotaciones de menor ámbito denominados Sistemas Locales o Complementarios, pertenecientes a la Ordenación Detallada.

Artículo 16. Zonas.

Las zonas son las áreas de aprovechamiento privado.

En suelo urbano, las zonas implican diferentes normas para la edificación y el destino de las construcciones y terrenos.

En suelo no urbanizable, las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilización de los terrenos.

Sección 2.ª. Regulación de sistemas y dotaciones.

Artículo 17. Sistemas Generales (Ordenación Estructural).

El presente Plan General Municipal señala el suelo adscrito a los siguientes Sistemas Generales:

1. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras.
2. Sistema General de Espacios Libres, compuesto por la Red de Cañadas y Vías Pecuarias, las áreas libres de dominio público que conforman el cauce y márgenes de los ríos y arroyos, así como los siguientes jardines del núcleo urbano:
 - Jardines del Cementerio.
 - Jardines c/ Taramilla.
 - Jardines circunvalación.
 - Jardines de "El Paseo".
3. Sistema general de Equipamientos Públicos, compuesto por el Centro Deportivo Municipal, los centros docentes, asistencial y sanitarios, Ayuntamiento, Centros de Cultura y Templos.
4. Sistema General de Unidades de Servicios, compuesto por el Cementerio, Matadero, Lavadero público, Policía Municipal, Cuartel de la Guardia Civil y Estación de Autobuses.
5. Sistema General de Redes de Servicio, compuesto por la red y los depósitos reguladores de abastecimiento de agua, el gaseoducto Salamanca-Almendralejo, la red eléctrica y sus transformadores, la red de telefonía y sus instalaciones, red de saneamiento, depuradoras y canales de riego.

Artículo 18. Sistema General de Comunicaciones: regulación.

Autovías y carreteras. Se regirán por su legislación específica:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.



— Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.

— Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Caminos Públicos. Se regirán por su legislación específica:

— Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

Las zonas de protección corresponden a las bandas de ambos lados de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos. Corresponde, así mismo a la protección de las vías pecuarias existentes en el término municipal y que tienen que ser protegidas de conformidad con su legislación sectorial.

Artículo 18.1. Sistema General de Comunicaciones: anuncios publicitarios.

La publicidad a instalar en el ámbito del término municipal, de forma tal que sea visible desde la carretera N-630 y autovía Ruta de la Plata A-66, estará prohibida (excepto la instalada en suelo calificado de urbano), y se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (BOE de 23/9/94).

Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo (en tramos no urbanos de carreteras del Estado), que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio de Fomento así como las futuras ampliaciones de ésta.

Artículo 19. Sistema General de Espacios Libres: regulación.

1. Vías Pecuarias. Se regirán por su legislación específica:

— Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

— Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— Orden de 19 de junio de 2000 por el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX.

2. Cauces, Riberas y Márgenes. Se regirán por su legislación específica:

— R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

Artículo 20. Sistema General de Equipamiento Público: regulación.

1. El uso será específico de cada equipamiento y las condiciones de edificación serán, en cada caso, las siguientes:

CENTRO DEPORTIVO. Se autorizarán las edificaciones e instalaciones precisas para la práctica de los diversos deportes, así como los graderíos, vestuarios y la edificación complementaria para vivienda de vigilante, en su caso.



TEMPLOS. Las condiciones de edificación serán las que se derivan de la edificación existente, admitiéndose sólo obras complementarias que no supongan aumento de volumen.

CENTROS DOCENTES, SANITARIOS, CULTURALES, ADMINISTRATIVOS Y OTROS EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO. Estarán a lo dispuesto, en su caso, en las Normas y Disposiciones vigentes de los Organismos de Administraciones competentes en la ejecución o gestión del equipamiento y en ausencia de Normas podrán aplicarse las condiciones urbanísticas establecidas en el Título VI, autorizables en las respectivas zonas.

2. Con el ánimo de permitir y favorecer la aparición de edificaciones representativas que cualifiquen de forma puntual la ciudad, convirtiéndose en hitos de referencia urbana, se permite, con carácter excepcional, la construcción de edificios de carácter singular no sometidos a las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen, siempre que su uso y destino sea público y previo informe urbanístico.

Artículo 21. Sistema General de Unidades de Servicio: regulación.

El uso será el correspondiente a cada dotación, y las condiciones de edificación las establecidas en la respectiva legislación específica, con una altura máxima, en todo caso, equivalente a dos plantas.

Artículo 22. Sistema General de Redes de Servicio: regulación.

1. CANALES. Se regirán por su legislación específica: R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.
2. DEPÓSITOS REGULADORES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, REDES, TRANSFORMADORES ELÉCTRICOS Y DEPURADORAS. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN. Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con el servicio de que se trata. Las condiciones de edificación se regularán de acuerdo con la legislación técnica sobre la materia. Los acabados y las áreas no ocupadas por la edificación o instalaciones, recibirán el tratamiento adecuado para que resulte una propuesta integrada en el paisaje del entorno.

Artículo 23. Sistemas Locales o Complementarios (Ordenación Detallada).

En suelo urbano, se señala el suelo adscrito a Sistemas Locales compuesto por los viales, las plazas y jardines, así como los equipamientos que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1

INTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 24. Definición y clases.

1. El desarrollo y complemento del Plan se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento o instrumentos de desarrollo:



- a) Planes parciales de ordenación para sectores de Suelo Urbanizable.
 - b) Planes especiales de Ordenación, que podrán ser:
 - En Suelo Urbano: Reforma Interior y de Mejora Urbana.
 - En Suelo no Urbanizable: de Mejora del medio Rural.
 - Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructura y Servicios.
 - c) Estudios de Detalle o de Planes Especiales de Reforma Interior.
 - d) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo.
 - e) Ordenanzas Especiales para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa de las Normas, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
2. La ejecución material de las determinaciones del Plan y de los instrumentos de desarrollo se llevará a cabo mediante Proyectos de Urbanización.
 3. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

Artículo 25. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos a través de la correspondiente modificación.
2. Contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes.
 - b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.
 - c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.



- e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan General Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Artículo 26. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos en éste, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 72 de la LESOTEX.
2. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:
 - a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la regulación parcelaria o la complejión de la urbanización, así como otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
 - b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.
 - c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
 - d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la definición de usos y concreción de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualesquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
 - e) De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
 - f) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señala el artículo 75 de la LESOTEX.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican.

**Artículo 27. Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - a) Las alineaciones y las rasantes.
 - b) Los volúmenes.
 - c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 28. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se ajustarán al artículo 121 de la LESOTEX y tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y los instrumentos que lo desarrollan.
2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni podrán modificar las previsiones de los instrumentos de planeamiento que desarrollan, salvo las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Estarán constituidos por los documentos señalados en el punto 2 del artículo 121 de la LESOTEX, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

CAPÍTULO 2

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 29. Alcance.

El desarrollo del Plan General sobre Suelo Urbano exige en determinadas áreas la redacción de un instrumento de planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido 6 Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en el Plano de Ordenación n.º 2 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo".

Artículo 30. Suelos incluidos en Unidades de Actuación.

Hasta tanto no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento previstos, sobre estos suelos no podrán concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo u obras de nueva planta.

**Artículo 31. Delimitación.**

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las "Unidades de Actuación" señaladas en el Plan General, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada Unidad de Actuación. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación de zonas donde queden incluidas.

Artículo 32. Alineaciones y rasantes.

1. Los Planes Especiales o Estudios de Detalles podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en el Plan, proponiendo, en su caso, retranqueos de la edificación respecto a la alineación de parcela, preferentemente en frentes continuos de manzana, y deberán fijar las rasantes.
2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Actuación y señalados en los planos de ordenación. Tampoco podrán variar su posición relativa respecto a la edificación y límites de la Unidad de Actuación.
3. Dadas las características particulares del casco urbano, y con el fin de facilitar en lo posible el tráfico, se podrá ordenar el retranqueo de alineaciones, para edificaciones de nueva planta en Casco Urbano Consolidado, en esquinas y frentes de parcelas de suficiente entidad, de tal forma que permitan un ancho de calle de al menos 4 m y 9 m como máximo.

Artículo 33. Normas relativas a la parcelación del suelo.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarios para el desarrollo de las "Unidades de Actuación", las parcelas resultantes tendrán una superficie no menor a los mínimos señalados para cada Unidad de Actuación y, en cualquier caso, cumplirán las condiciones de parcelación de la Zona donde se incluyan.

Artículo 34. Ordenanzas.

Para las "Unidades de Actuación" serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos del presente Capítulo, las ordenanzas específicas para la Zona en que están incluidas y calificadas (Plano n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones").

Artículo 35. Características y determinaciones de las Unidades de Actuación.

En el cuadro adjunto se establece la superficie, uso global, cesiones de dotaciones públicas, densidad e instrumentos de desarrollo que corresponden a cada una de las Unidades de Actuación previstas en el Suelo Urbano.

La delimitación de las mismas se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LESOTEX.

Las características de ordenación en cuanto a la alineación, altura de la edificación, trazado y características de los viales y localización de áreas libres y equipamientos son las establecidas



en los Planos de Ordenación n.ºs 3 y 4 y en las Normas Particulares definidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

UNIDAD	SUPERFICIE BRUTA (has)	USO GLOBAL	RESERVA MÍNIMA PARA DOTACIONES (M ²)			Nº MAX VIVIENDAS	DESARROLLO
			Viario y Aparcamiento	Equipamiento	Zonas Verdes		
UA – 1	1,74928	RESIDENCIAL	3.315,45	--	5.361,03	87	Proyecto de Urbanización ED / PERI si varían Condiciones de Ordenación
UA – 3	1,951511		5.643,72	--	3.514,64	97	
UA – 4	0,649393		1.944,87	--	1.231,84	32	
UA – 5	1,272683		3.742,30	1.008,50	1.273,00	63	
UA – 6	1,50028		4.428,26	--	3.559,92	75	
UA – 7	1,657357		3.402,48	--	1.677,08	82	
UA – 2	2,48678	Industrial	6.153,67	935,90	3.952,18	--	

Se cumplen en todas ellas los estándares mínimos establecidos en el artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

CAPÍTULO 3

ACTUACIONES AISLADAS

Artículo 36. Definición.

Se incluyen en este Capítulo las actuaciones de carácter singular que, por sus características, ámbito o aprovechamiento, no pueden ser delimitadas como Unidades de Actuación.

La situación de estas Actuaciones Aisladas previstas queda reflejada en el Plano de Ordenación n.º 2 del presente Plan General Municipal.

Las actuaciones aisladas se enclavan dentro del artículo 155 de la LESOTEX, Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 37. Desarrollo y ejecución.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo y ejecución de las Actuaciones Aisladas previstas en las presentes Normas se realizará mediante expropiación.

La ejecución de las obras necesarias requerirá la aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Artículo 38. Objetivos y directrices de las actuaciones aisladas.

Se especifican a continuación los objetivos y criterios de ordenación de las Actuaciones Aisladas previstas:

AA-1. Urbanización y consolidación del nuevo acceso al cementerio desde la calle trasera de calle Castillo y tratamiento paisajístico del entorno que supondrá la recalificación de



una zona que, por su elevada cota respecto a los terrenos circundantes, es especialmente adecuada para el recorrido peatonal.

- AA-2. Operación de pavimentación, alumbrado público y arbolado de márgenes de la carretera de circunvalación desde el acceso a la población, continuando desde la rotonda hasta la avenida de los Toreros, para uso de paseo y con misión ornamental complementaria.
- AA-3. Apertura viaria en c/ Cerca de las Torres enlazándola con la calle Juan Carlos I, favoreciendo así la necesaria permeabilidad del viario y suprimiendo el fondo de saco existente, definiendo las nuevas alineaciones.
- AA-4. Urbanización de viario, de ancho mínimo 9 metros, y espacios libres para formalizar el borde oriental de traseras de Rejoyuela necesario para la regeneración de una zona parcialmente consolidada.
- AA-5. Modificación y urbanización del trazado de c/ El Coso, cuidando con especial interés la adecuada conexión con la Avda. de Extremadura y c/ Fuente Ibáñez, definiendo las nuevas alineaciones.
- AA-6. Operación de pavimentación, alumbrado público y arbolado de márgenes de la carretera de circunvalación desde la rotonda hasta el nacimiento del río Salor, para uso de paseo y con misión ornamental complementaria.
- AA-7. Unión del vial de la UA7 con Pozo Carpio.

TÍTULO IV

INFORMACIÓN URBANÍSTICA, INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 39. Publicidad de los documentos.

Los documentos que contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y la edificación son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados.

Artículo 40. Cédula Urbanística.

1. Los administrados tienen derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.
2. La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala 1:2.000, en caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.



3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en certificado del Sr. Secretario de la Corporación por orden y con el visto bueno de la Alcaldía y su contenido se ajustará a las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 41. Certificado de Servicios de Infraestructura.

El certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y accesos pavimentados con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000.

CAPÍTULO 2

INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 42. Actos sometidos a licencia.

1. Según se establece en el artículo 180 de la LESOTEX, están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:
 - a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
 - b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
 - c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
 - d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
 - e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
 - g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
 - h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abanalamiento y sorriego para la preparación de terrenos de cultivos.
 - i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.



- l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - n) La instalación de invernaderos.
 - ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - o) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
 - p) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - q) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - r) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
 - s) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
 3. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
 4. Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras públicas en general, o al menos, a aquellas obras a realizar en la carretera N-630 y Autovía de la Plata A-66, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., así como también a los elementos funcionales de las mismas (como los Centros de Conservación y Explotación), por estar éstos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras.
 5. De acuerdo con el artículo 181.3 de la LSOTEX, previamente al otorgamiento de licencia, es preceptiva la comunicación a las Administraciones afectadas, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

Artículo 43. Caducidad y prórroga de las licencias.

1. Según se establece en el artículo 182 de la LESOTEX, Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en los artículos referentes al suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras



o los trabajos por causa imputable a su promotor. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:
 - a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.
 - b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.
 - c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquél será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.
3. El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. La ampliación deberá otorgarse si la paralización que motive la solicitud se debe a causas no imputables al titular de la licencia. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando estime suficientemente garantizada la finalización de las obras en el nuevo plazo.
4. Podrá asimismo solicitarse y el Municipio acordar, con las mismas garantías previstas en el apartado anterior para el supuesto de ampliación de plazos, la rehabilitación de una licencia caducada, con señalamiento de nuevo plazo para la ejecución de las obras o los trabajos. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

Artículo 44. Requisitos generales para la concesión de licencias de la edificación en suelo urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.
2. Caso de estar la parcela incluida en algunas de las Unidades de Actuación previstas en el Plan, deberán además estar aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.
3. Se ajustarán a las determinaciones establecidas en los artículos 175 y siguientes de la LESOTEX.

Artículo 45. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Además de la licencia urbanística será necesario obtener previamente la Calificación Urbanística por parte de la Consejería competente, para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito.



El otorgamiento de la Calificación Urbanística, consecuentemente, será preceptivo obtenerlo previamente a la licencia de obras y se otorgará por la Consejería competente en materia de Urbanismo para todas las solicitudes en suelo no urbanizable.

La solicitud se someterá a un plazo de información pública de 20 días.

Las obligaciones que comporta el otorgamiento de la Calificación Urbanística y la licencia de obras son (artículo 27.1 de la LESOTEX):

- El señalamiento de la superficie de la parcela que debe ser objeto de revegetación que será superior al 50% de la misma.
 - El establecimiento de un plan de restauración para el caso de las actividades sometidas a plazo, debiendo ejecutarse, cuando éste haya caducado.
 - Para las actividades del párrafo anterior, concreción de la participación pública en las plusvalías mediante el establecimiento de un canon del 2% del total de la inversión o de la cesión al Municipio del suelo de superficie no menor del 15% de la superficie de la parcela.
2. Deberá comprender la totalidad de los servicios e infraestructuras necesarios para su adecuada conexión con las redes generales, así como la disposición de sistemas de depuración de sus vertidos (artículo 19-2 de la LESOTEX).
 3. Las licencias de obras correspondientes a los usos y actuaciones de depósitos de materiales y actividades productivas y terciarias se someterán a plazo prorrogable, determinado en función del tiempo preciso de amortización de la inversión inicial (artículo 29-2-c de la LESOTEX).
 4. Una vez otorgada la licencia deberá prestarse garantía por un importe mínimo del 3% de la inversión a realizar (1.2-c del artículo 26 de la LESOTEX).
 5. Todos los deberes, cargas y condiciones establecidas en las Calificaciones Urbanísticas y en las licencias deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad (artículo 21 de la LESOTEX).
 6. Las propiedades colindantes con la Autovía Ruta de la Plata A-66 y la carretera N-630 están afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla (aprobado por R.D. 1812/1994) (de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación), según lo establecido en los artículos 73 y ss. de dicho Reglamento. Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a la N-630 (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso de no producirse, en



respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización —o informe favorable, en su caso— para el acondicionamiento del mismo.

7. En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

a) Plano de situación a escala 1:5.000.

b) Certificación registral o catastral de la finca donde se pretende construir con expresión de superficie, linderos y régimen de explotación.

8. Sin perjuicio de lo especificado en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas y de la legislación sectorial que sea de aplicación, deberá incluirse un Estudio de Impacto Ambiental para solicitar el otorgamiento de licencia municipal sobre las siguientes actividades e instalaciones:

Infraestructuras:

- Captaciones de agua superiores a 10 l/s.
- Embalses, muros de contención y encauzamientos.
- Puertos y embarcaderos.
- Autovías y carreteras.
- Ferrocarriles.
- Líneas eléctricas de alta tensión.
- Gaseoductos y oleoductos.
- Vertederos de residuos sólidos.
- Aeropuertos y helipuertos.

Industrias:

- Azucareras y alcoholeras.
- Papeleras.
- Cervecerías y malterías.
- Químicas integradas.
- Transformados metálicos, incluidos siderúrgicas.
- Centrales eléctricas.
- Las mayores de 1.000 m² en planta.

Agropecuarias:

- Almazaras.
- Vaquerías mayores de 1.000 cabezas.
- Granjas de más de 500 cerdos, 2.000 conejos o 10.000 aves.
- Piscifactorías.

Extractivas:

- Movimientos de tierra superiores a 5.000 m³.



9. El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, siempre que estas Normas Urbanísticas lo permitan, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualesquiera de los objetos siguientes:
- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
 - c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
 - d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
 - e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
 - f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
 - g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
 - h) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el artículo 70, apartado 1.1.a de la LSOTEX, el cual establece la fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
10. Se podrán realizar los siguientes actos:
- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.



- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

TÍTULO V

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO 1

EL DEBER DE CONSERVACIÓN

Sección 1.ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 46. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana en su caso.
2. El Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Artículo 47. Contenido del deber de conservación.

En aplicación de las determinaciones legales vigentes, se consideran contenidas en el deber de conservación de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio (art. 163.2 de la LESOTEX).



- c) Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:
- Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
 - Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 48. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

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

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio.

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

b) En construcciones:

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

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

b.3) Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole.

c.1) Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato tal y como se detalla en la Sección 3.^a.



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

Artículo 49. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 50. Colaboración Municipal y Autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el artículo 46 rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración Autonómica, podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación.

Artículo 51. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el artículo 46, relativo a los deberes de los propietarios de los inmuebles, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación vigente relativa a arrendamientos.

Sección 2.ª. Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 52. Efectos de la Catalogación.

1. La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística ordena proteger. En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (artículo 165.3.2.a de la LESOTEX).



2. Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento o la Junta de Extremadura pudieran verse obligados a intervenir en alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del art. 11.2.a del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.
3. La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales que les sean de aplicación.

Para los Monumentos declarados o que lleguen a declararse Bienes de Interés Cultural y sus entornos será de aplicación la normativa contemplada en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, no pudiendo realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble declarado BIC o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha Ley.

Requerirán asimismo la aprobación del órgano competente en materia de cultura de la Comunidad Autónoma (Consejería de Cultura y Turismo) aquellas actuaciones en los entornos de BIC que:

1. Afectando a fachadas, cubiertas o medianeras, demolición o nueva construcción de los inmuebles en el entorno más próximo a un BIC, pueda alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.
2. Afecten a los edificios que forman medianera con los inmuebles declarados BIC.
3. Afectando a cualquier punto de espacio urbano en el interior del área de entorno de BIC, pueda alterar el carácter de éste o perturbe su contemplación, desde cualquier punto del espacio urbano de dicha área.

Artículo 53. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

1. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.
2. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos de la actual legislación sobre arrendamientos urbanos, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se deriven del deber de conservación y estuvieran contenidos en los límites definidos en el artículo 46 de las presentes Normas o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance.
3. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el art. 49, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquéllos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Artículo 54. Conservación y expropiación forzosa.

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, así como restos arqueológicos descubiertos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas



condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente (artículo 22 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura). El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.

En los edificios y elementos catalogados, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés. Se estará a lo dispuesto en el artículo 23 de requerimiento y ejecución forzosa de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

1. El incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.
2. La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquéllos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

Artículo 55. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

A los inmuebles incluidos en el catálogo les será de aplicación las especificaciones contenidas en los artículos 34 y 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Es decir que cualquier licencia en estos inmuebles estará condicionada al dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Turismo emitido previamente.

En estos inmuebles, la declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Turismo (artículo 35 de la Ley 2/1999). Por regla general no se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que en todo caso serán excepcionales.

1. Se declarará estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas establecidas en el artículo 164 de la LESOTEX, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

El supuesto de edificio en situación de fuera de ordenación, no se considerará en ningún caso causa de declaración de ruina de un bien catalogado.

2. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado se notificará al departamento competente de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Extremadura, que emitirá un dictamen que habrá de incorporarse al mismo con carácter vinculante. Este dictamen contendrá las determinaciones siguientes:
 - Procedencia o improcedencia de la declaración del estado ruinoso del inmueble en base a las circunstancias de:
 - Ruina física irrecuperable.
 - Coste de la reparación.
 - Disponibilidad de bienes y medios municipales y autonómicos para las ayudas y subvenciones precisas.
 - Acciones de reparación, demolición, recuperación, reconstrucción u otras que procedan, con independencia de la existencia o no del estado ruinoso.
3. La situación de ruina inminente de un elemento catalogado en la que exista peligro inmediato para bienes o personas dará lugar a las acciones municipales de urgencia que la Ley determina para estos casos, tales como desalojo, vallado de las áreas que pudieran verse afectadas por posibles hundimientos, y otras similares relativas a la seguridad de moradores, viandantes y bienes en general, acciones urgentes a las que se sumará, con el mismo carácter de urgencia, la comunicación de la situación existente a la Comisión Provincial de Patrimonio, que emitirá un dictamen relativo a las medidas de consolidación o demolición que con carácter urgente procedan y demás determinaciones señaladas en el párrafo anterior.

La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble catalogado o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

Según se establece en la LESOTEX, constituirá en la obligación del propietario de proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa.

Artículo 56. Infracciones.

1. Se considerarán infracciones urbanísticas el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia



municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las presentes Normas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

2. Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, en el artículo 200 de la LESOTEX.

Sección 3.^a. Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Artículo 57. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

El vallado del solar se resolverá mediante elementos de cerramiento opaco hasta una altura de 200 cm, suficientemente arriostros mediante elementos verticales que impidan el vuelco por efecto del viento.

En la zona divisoria entre solares debidamente cerrados conforme al anterior podrá usarse postes y mallas de simple torsión de una altura no inferior a 2 m.

En las zonas determinadas como de interés preferente u objeto de especial protección los cerramientos de solares deberán pintarse en los tonos tradicionales e integrados en el entorno.

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

Artículo 58. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, usos de descanso y recreo, esparcimiento con instalaciones de carácter desmontable y vallas publicitarias.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de arena compactada.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.



4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO 2

LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Sección 1.ª. Disposiciones generales.

Artículo 59. Objeto, contenido y ámbito de aplicación.

1. El objeto de estas normas es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, arqueológicos, ambientales, paisajísticos u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables.
2. El objetivo de protección y conservación que se persigue, se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario al resto de Normas Urbanísticas definidas en el presente documento, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en el Plan General Municipal, que quedan recogidas en el Plano de Ordenación n.º 5, así como en el Fichero de Elementos Catalogados.
3. A efectos de su catalogación, los bienes susceptibles de inclusión se agrupan en tres apartados:
 - Edificios.
 - Espacios Públicos.
 - Mobiliario Urbano.

Artículo 60. Niveles de protección.

1. A los efectos de la aplicación de las presentes Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:
 - A. Protección Integral.
 - B. Protección Estructural.
 - C. Protección Ambiental.
2. A los bienes incluidos en el Catálogo les será de aplicación las determinaciones correspondientes al grado o nivel de protección asignado, recogidas en la Sección 2.ª de este Capítulo.

Igualmente, en la aplicación y, en su caso, interpretación particularizada de estas normas, a cada uno de los elementos catalogados, serán de consideración las observaciones contenidas en las fichas correspondientes, donde, de forma complementaria, se detalla y justifica el objeto y alcance de la protección asignada.

**Artículo 61. Condiciones de uso y parcelación.**

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentren ubicadas siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.
2. Con carácter general, la segregación de una parcela catastral con alguno de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no será autorizable, salvo si la nueva división parcelaria cumpla las condiciones de zona y no afecte o devalúe los elementos protegidos.

Artículo 62. Normas Supletorias.

1. Supletoriamente, y para lo no regulado en las presentes Normas de Protección, se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido, de acuerdo con el Plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".
2. En su caso, los bienes declarados de interés cultural se regirán por la legislación reguladora del Patrimonio Histórico, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General Municipal y en los instrumentos de ordenación que las desarrollen o complementen.
3. La inclusión en el Catálogo de los bienes identificados en él les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la normativa vigente conceden a los bienes catalogados.

Sección 2.ª. Niveles de Protección.

Artículo 63. Grado A. Protección integral.

1. Definición: el nivel de protección integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Corresponde a elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana y, para ellos, desde estas Normas, se recomienda la incoación de expediente de Declaración de Bien de Interés Cultural.

2. Ámbito: los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados en el Plano de Ordenación n.º 5 y en el Fichero de Elementos Catalogados.
3. Condiciones de Edificación: se permitirán sólo las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio o elemento catalogado.

Los tipos de obras autorizadas son, de las tipificadas en el presente documento, las de mantenimiento, consolidación y recuperación. Con carácter excepcional, se permitirán actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y así lo exigiera el nuevo uso.

Igualmente, se consideran excepcionales aquellas intervenciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.



En ambos casos, de carácter excepcional, la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio o departamento competente en la materia.

Se prohíben expresamente las actuaciones de particulares y empresas concesionarias de servicios que conlleven fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado. Los elementos de señalización de actividades que el elemento albergue deberán, así como el alumbrado de sus inmediaciones, diseñarse dentro del espíritu de respeto al bien catalogado, su carácter y entorno.

Artículo 64. Grado B. Protección estructural.

1. Definición: el nivel de protección estructural es el asignado a los edificios que, por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan dentro del núcleo y hacen necesaria la conservación de sus características originales, pudiendo ser compatible con un cambio de uso.
2. Ámbito: los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados en el Plano de Ordenación n.º 5 y así figuran en el Fichero de Elementos Catalogados.
3. Condiciones de Edificación: se permitirán las obras tendentes a su conservación y la mejora de las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y los elementos significativos.

Los tipos de obras autorizadas son, además de las autorizadas para el grado integral, las obras de acondicionamiento.

Con carácter excepcional, se podrán autorizar obras de reestructuración o intervenciones que impliquen cambios que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos. En este caso, será obligatorio el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio, previo a la concesión de la licencia.

Queda prohibido expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios. El diseño de rótulos y muestras publicitarias, así como el alumbrado público deberá diseñarse con respeto al elemento catalogado y su entorno.

Artículo 65. Grado C. Protección ambiental.

1. Definición: el nivel de protección ambiental es el asignado a los edificios que, bien de forma aislada o en conjunto, vienen a conformar tramos o áreas de calidad en la configuración del ambiente general y el carácter del espacio urbano del núcleo histórico y que, por su contribución a la formación del paisaje urbano o por sus constantes tipológicas de interés, deben ser objeto de protección.
2. Ámbito: los edificios comprendidos en esta categoría quedan recogidos en el Plano de Ordenación n.º 5 y en las fichas correspondientes de Elementos Catalogados.
3. Condiciones de Edificación: las obras autorizables en estos edificios o en elementos afectados por este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.



Con carácter general, se permitirán los tipos de obras enumeradas en grados anteriores y también las de reestructuración.

Igualmente, son autorizables las obras de ampliación que no afecten a fachadas y espacios no visibles desde la vía pública.

Con carácter excepcional, se podrán autorizar intervenciones de ampliación que afecten a fachadas o zonas visibles desde espacios públicos, así como las de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución o reforma total del interior o que por imperativo del nuevo uso propuesto, den lugar a modificaciones de su envolvente exterior. En estos casos, se exige el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de licencia.

Artículo 66. Espacios públicos y mobiliario urbano catalogado.

1. Los espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos singulares por su configuración, calidad y tradición y el significativo papel que desempeñan en la conformación del paisaje urbano, y al objeto de su protección conservación, quedan incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos y así figuran en el Plano de Ordenación n.º 5.
2. Igualmente, los elementos significativos de la escena urbana, tales como cruces, pozos, ... y, en general, amueblamiento urbano, quedan incluidos en el referido catálogo y plano de ordenación correspondiente.
3. El nivel de protección asignado a ambos, espacios públicos y mobiliario urbano, corresponde al grado B, Estructural, siendo de aplicación las determinaciones del art. 63 del presente documento.

Artículo 67. Construcciones inmediatas a elementos catalogados.

1. Se considerarán "construcciones inmediatas a elementos catalogados" las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, las que quedan incluidas o presenten fachada a espacios públicos delimitados en el plano de ordenación n.º 5 "Catálogo" y, en todo caso, las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m a partir del bien protegido.
2. Las construcciones inmediatas a elementos catalogados, que puedan alterar las relaciones de dichos bienes protegidos con su entorno —como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales— tendrán que adecuar su ordenación a los elementos protegidos, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios y espacios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

Sección 3.ª. Tipos de obras sobre bienes catalogados.

Artículo 68. Alcance y contenido.

1. Se incluyen en esta Sección los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras de edificación sobre bienes catalogados.



Se establecen los siguientes:

- a) Obras de mantenimiento.
 - b) Obras de consolidación.
 - c) Obras de recuperación.
 - d) Obras de acondicionamiento.
 - e) Obras de reestructuración.
 - f) Obras de ampliación.
 - g) Obras de demolición.
2. Cualquier intervención que se pretenda realizar en los elementos recogidos en el Catálogo de las presentes Normas deberá ser supervisada por la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura.

Artículo 69. Obras de mantenimiento.

1. Son obras menores cuya finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de salubridad y ornato, sin afectar a su estructura portante, así como tampoco a su distribución y características formales y funcionales.
2. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
3. Si las obras de conservación y mantenimiento hicieran necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, permitiendo así la comparación con las soluciones originales.

Artículo 70. Obras de consolidación.

1. Son obras que tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar las características formales ni funcionales.
2. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, las actuaciones del artículo anterior que incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalce de cimientos, etc.
3. Es exigible la documentación complementaria que se menciona en el apartado 3 del artículo anterior si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales.

Artículo 71. Obras de recuperación.

1. Son obras que tienen por objeto la puesta en valor de un elemento catalogado, restituyendo los valores históricos y arquitectónicos de sus condiciones originales.



2. Se incluyen en este tipo, las actuaciones de mantenimiento y conservación, las de consolidación, así como las de derribos parciales de cuerpos de obra añadidos o partes de la edificación que desvirtúen la unidad arquitectónica original o supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

Si, al objeto de recuperar las condiciones originales, se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. La solicitud de licencia de obras de este tipo deberá estar acompañada, además de la documentación requerida para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los siguientes apartados:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Artículo 72. Obras de acondicionamiento.

1. Son obras que tienen por objeto la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.
2. Dentro de este tipo se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.



3. Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de restauración y recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

Artículo 73. Obras de reestructuración.

1. Son obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación catalogada, afectan a sus elementos estructurantes, alterando su morfología y distribución en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior, visibles desde el espacio público, próximo o lejano.
2. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, las actuaciones de redistribución y reforma interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, modificación de la cota de forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta.
3. La documentación que debe acompañar la solicitud de licencia de obras deberá cubrir los siguientes aspectos:
 - Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
 - Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
 - Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Artículo 74. Obras de ampliación.

1. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del n.º de plantas, de la altura de las existentes o de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.
2. Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:
 - Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
 - Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
 - La documentación que describa y valore el entorno próximo del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
 - Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

**Artículo 75. Obras de demolición.**

1. Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso (solo en protección ambiental), cuentan con declaración de estado de ruina parcial o total.

2. En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el artículo 54 de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

— Declaración de ruina de las partes que se pretenden demoler tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en el artículo 54 de este documento.

— Proyecto descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada.

3. Si la declaración de ruina de un elemento catalogado contuviera determinaciones de restauración, de reedificación o de acondicionamiento del solar, o si se previera que el vacío resultante de la demolición de un edificio incluido en cualquier de las categorías de protección establecidas en este catálogo pudiera producir un impacto importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, la demolición podrá condicionarse al compromiso de reedificación del solar.

Para ello el Ayuntamiento podrá requerir, en los casos en que por esta razón lo juzgue oportuno, y con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

— Proyecto descriptivo de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.

— Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que se establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.



Sección 4.ª. Modificaciones del Catálogo.

Artículo 76. Alcance.

1. Durante el periodo de vigencia del Plan General Municipal, el Catálogo podrá ser modificado para la inclusión de nuevas piezas, la exclusión de algunas o el cambio de grado de protección asignado.
2. Cualquier modificación del Catálogo se tramitará como un Expediente de Modificación del Plan General Municipal, siguiendo los trámites preceptivos conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 77. Ampliación del Catálogo.

1. Para la inclusión de un bien en el Catálogo, ya sea por iniciativa particular, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, en el que se indiquen las características del edificio, espacio o elemento que aconsejan su protección, así como el grado que deba aplicársele, sometién-dose a aprobación de la Corporación.
2. La aprobación inicial municipal, que podrá ir precedida de la consulta a la Comisión Provincial de Patrimonio, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
3. Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, apareciesen valores ocultos que aconsejen la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

Artículo 78. Exclusión de un elemento catalogado.

1. Para la exclusión de una pieza incluida en el Catálogo deberá presentarse, por la propiedad misma, solicitud firmada por el arquitecto (o técnico competente por razón de materia) que ésta designe y corroborada por el técnico municipal correspondiente en el sentido de que las razones por las que el elemento fue incluido carecen de vigencia.
2. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo.
3. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el Capítulo 1 "El Deber de Conservación" del Título V de este documento.

Artículo 79. Modificación de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, a partir de un informe del arquitecto o técnico municipal correspondiente y con la intervención vinculante del departamento autonómico competente allí mencionado.



CAPÍTULO 3

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 80. Ámbito.

1. El presente Capítulo, de acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, es de aplicación a los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo forman parte de este patrimonio especial los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, con sus orígenes y antecedentes.
2. En el término municipal de Montánchez, y tal como se recoge en el Plano de Ordenación n.º 1, se incluyen específicamente los yacimientos arqueológicos que se relacionan en el Anexo que figura al final de este Capítulo.

Artículo 81. Normativa de aplicación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas, en estos espacios será de aplicación la legislación específica vigente de ámbito estatal (Ley 13/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español) y autonómico (Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura) y la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 82. Usos admisibles.

1. Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, donde se establezcan las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor.
2. Con carácter general, se prohíben expresamente las construcciones de nueva planta, los movimientos de tierras de cualquier naturaleza (excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento) y cualquier actividad extractiva.

Artículo 83. Área de protección.

En las zonas en las que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, se delimitará un área de protección desde el vestigio más exterior del bien con un perímetro de radio de 200 metros.

Artículo 84. Concesión de Licencias y Autorización de Actividades.

1. Para la concesión de licencia de actividades que impliquen la alteración del medio, en los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés científico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, es necesaria la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, previo informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.



2. Para la realización de actividades que puedan implicar una modificación del subsuelo dentro del ámbito protegido, aún cuando las mismas no requieran licencia urbanística, tales como labores de subsolado, cambios de uso que puedan suponer desmontes, etc., es necesario disponer de la autorización administrativa previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
3. Las labores y actividades arqueológicas que puedan desarrollarse sobre estos bienes deberán contar con la debida autorización y se tramitarán conforme al Decreto 93/1997, por el que se regula la actividad arqueológica en Extremadura.

Artículo 85. Hallazgos casuales.

1. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto del término municipal deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura y Turismo o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días.
2. La Consejería de Cultura y Turismo o, en caso de necesidad, el Alcalde, notificando a aquélla en el plazo de 48 horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de un mes. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización alguna. En el caso de que resulte necesario prorrogar la suspensión por tiempo superior a un mes, y así lo disponga la Consejería de Cultura y Turismo, ésta quedará obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

La Consejería de Cultura y Turismo podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

3. Los hallazgos arqueológicos deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que se determine.

ANEXO. RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En el Plano de Ordenación n.º 1 se recogen los espacios y elementos sobre los que se conoce, de conformidad con las fuentes consultadas, la existencia de restos arqueológicos.

De acuerdo con la documentación facilitada por la Consejería de Cultura y Turismo se recogen las características de la Carta Arqueológica de cada uno de los yacimientos.

1. La Recuera/Fuente del Salor.

— Identificación: "Fuente del Salor".

COORDENADAS UTM	
X	Y
744822.97	4345356.27
744734.88	4345384.40
744736.87	4345326.35
744805.86	4345295.40



- Clasificación: Asentamiento tardorromano.
- Descripción: Yacimiento sobre la cumbre aplanada del cerro, a 690 metros de altitud, ocupando parte de las parcelas catastrales 181 y 184 del polígono 16. Ocupa 10 áreas en campos de olivos. Hallazgos de teculae y cerámicas comunes, así como algunos sillares, repartidos estos por las paredes de separación de las parcelas. En relación, probablemente, con las cercanas tumbas antropomórficas.

2. La Recuera.

- Identificación: "La Recuera".

COORDENADAS UTM	
X	Y
744527.00	4345382.24
744593.00	4345303.29

- Clasificación: tardorromano. Necrópolis.
- Descripción: dos tumbas de tipo antropomórfico rupestre. Orientación este - oeste. La primera 1,85 x 0,45 metros, la segunda 1.85 x 0.50 metros. Ambas poseen almohadilla, y un baquetón o moldura vertical en los ángulos. El exterior posee un acabado de bordura de 10 centímetros de ancho y 5 centímetros de alto. Probablemente estén en relación con el asentamiento de "La Recuera" del que dista unos 200 metros. Ocupa parte de la parcela catastral 180 del polígono 16.

3. La Navilla, o Mengacha.

- Identificación: "La Navilla, o Mengacha".

COORDENADAS UTM	
X	Y
741.761,14	4.3331.932,04

- Clasificación: Calcolítico-bronce.
- Descripción: asentamiento en alto. Se trata de un cerro de abruptas pendientes y cumbre amesetada. Por el norte lo rodea el arroyo viñaza, y por el oeste el río Aljucén. La cima parece estar rodeada por dos recintos de muralla, en cuyo interior se atisban restos de cabañas circulares, si bien la abundancia de jaras dificultan su visión. Tiene una extensión aproximada de 2 hectáreas.
- Cronología: Calcolítico y Bronce final (Cazuelas carenadas, ollas de aspecto cuidado y fragmentos toscos de vasos de almacén).
- PAVÓN SLDEVILA, I. (1998).



4. Rincón del Gallego.

— Identificación: "Rincón del Gallego".

COORDENADAS UTM	
X	Y
738911	4331715

— Clasificación: dolmen.

— Descripción: túmulo circular con la zona central vaciada, compuesto por tierra y piedras de pequeño tamaño (granito, cuarcita y pizarras). Diámetro 14 metros. Por el tipo de material que está construido, por la forma, podría tratarse de una estructura más antigua (dolmen) reutilizada como cercado para ganado. Se puede acceder por la autovía, por Trujillanos hacia el PN de Cornalvo. Buen estado de conservación.

5. La Planta.

— Identificación: "La Planta".

COORDENADAS UTM	
X	Y
746228.42	4345400.3

— Clasificación: Medieval, alquería-cortijo.

— Descripción: asentamiento medieval con importantes restos cerámicos. Conservaba recientemente restos de edificaciones demolidos con las urbanizaciones colindantes. Ubicado sobre un ligero promontorio. Es un yacimiento de reducida dimensión.

6. Calzada Real de Mérida o Camino Real o Camino del Fontano.

COORDENADAS UTM	
X	Y
4345664.64	745602.91
4345872.58	745030.98
4346180.57	744554.91
4346108.60	744118.92

— Clasificación: calzada medieval.

— Descripción: Calzada Real de acceso a la localidad. Todo enlosado sobre trayecto de 2 kilómetros y 6 metros de ancho. Camino histórico mencionado en la documentación medieval. De gran importancia por ser acceso único.

7. Camino Real de Cáceres o Camino del Parador.

COORDENADAS UTM	
X	Y
4346360.56	746087.03
4346476.54	745291
4346512.49	744843.01
434668.44	743087.02

— Clasificación: calzada medieval.

— Descripción: Calzada Real de acceso a la localidad por el norte. Todo enlosado sobre trayecto de 2 kilómetros y 6 metros de ancho. Camino histórico mencionado en la documentación medieval. De gran importancia por ser acceso único. Enlazaba Montánchez con el llano en dirección a Cáceres.

8. Las mezquitas o los Centenales.

COORDENADAS UTM	
X	Y
4345780.87	746686.1
4345744.82	746660.16

— Clasificación: Almohade, siglo XIII, XIV. Alquería.

— Descripción: se localiza en la zona más alta del pueblo, sobre un promontorio aplanado, en el cruce de dos vías. Alquerías de época medieval en lugares estratégicos. Profusión de cerámica, tejas, ladrillos y tinajas. Posibles restos murarios bajo la superficie. Se encuentra la lado del yacimiento de Peñahueca (cueva).

9. Peñahueca o Centenales o Pocito.

COORDENADAS UTM	
X	Y
4345838.31	746745.71

— Clasificación: Calcolítico, medieval, abrigo.

— Descripción: cueva colmatada por ocupaciones sucesivas. Restos de diferentes épocas. Se encuentra inaccesible.



10. Castillarejo.

COORDENADAS UTM	
X	Y
4346063.68	746228.69

- Clasificación: Romano, atalaya.
- Descripción: cerro a modo de atalaya donde se encuentran algunos restos de cerámica y tégulas de época romana. Al estar en casco urbano no se conservan restos visibles salvo la denominada. Se encuentran en el barrio de los Mártires y actualmente está rodeado de casas y es de difícil acceso.

11. Hallazgo aislado.

M.T.N. Hoja 630 (1:50.000): 39° 11' 40" N, 2° 24' 40" W.

En la alquería de La Quebrada, a unos 8 Km al Sur-Sureste de Montánchez y a otros 8 al Este de Arroyomolinos.

- Clasificación: lápida funeraria y aras votivas romanas.

12. Castillo de Montánchez.

- Identificación: "Castillo de Montánchez".
- Clasificación: Islámico-Cristiano.
- Tipología: fortificación.
- Descripción: "Según Mérida, podrían ser árabes algunos lienzos del primer recinto, alguna torre cuadrada y alguna parte del alcázar, que se alza al S.E., entre cuyas construcciones se encuentra un aljibe, subterráneo, construido en una oquedad de la roca, sobre la que se asienta el alcázar".
- Estructuras: Torre cuadrada, alcázar, aljibe...
- Otra documentación: Consta en el Inventario de Protección del Patrimonio Cultural Europeo, IPCE (Ministerio de Educación y Ciencia, 1968).

13. Cabeza Rasa.

- Identificación: "Cabeza Rasa". Coordenadas 89° 14' 15"/2° 28'. Hoja IGN 730.
- Clasificación: Romano-Medieval.
- Tipología: indeterminado.
- Descripción: el yacimiento se encuentra en una pequeña loma, dominando una amplia llanura.



- Estructuras: dos muros paralelos, de granito irregular. El mejor conservado tiene una anchura de 1,30 m.
- Excavación: una campaña. Septiembre de 1984.
- Materiales arqueológicos: cerámica común, basta y gruesa. Objetos de hierro.

14. El Palomar.

- Identificación: "El Palomar". Coordenadas: 39º 12' 28". Hoja IGN 730.
- Clasificación: Romano indeterminado.
- Tipología: Villae.
- Descripción: sólo se tienen noticias de inscripciones.
- Materiales arqueológicos: inscripciones.

TÍTULO VI SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 NORMAS GENERALES DE USOS

Sección 1.ª. Disposiciones generales.

Artículo 86. Alcance y aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo establecen las condiciones a que debe atenerse el uso del suelo y la edificación.
2. Se aplicarán en el suelo urbano y a ellas se ajustarán los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General Municipal.
3. Las condiciones que se señalan para cada uso serán de aplicación:
 - a) En las obras de nueva edificación.
 - b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
 - c) En el resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 87. Clases de usos.

1. Los usos regulados en el Plan General Municipal son:
 - A. Uso global, es aquél que se asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.
 - B. Uso pormenorizado, es aquél que el Plan General Municipal o, en su caso, los instrumentos que lo desarrollen, asignan a una zona del suelo urbano y que no es susceptible de ser desarrollado.



2. El uso pormenorizado puede ser:

A. Determinado, es aquél cuya implantación asigna las presentes Normas a cada zona. En función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen, el uso determinado puede ser:

- Exclusivo, si ocupa la totalidad de la parcela o edificación.
- Dominante, si se asigna con carácter principal o mayoritario.

B. Permitido, es aquél cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado.

3. Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida en las presentes Normas o los instrumentos que las desarrollan, bien por imperativo legal o por imposibilitar los objetivos de ordenación de una zona o parte de ella.

Artículo 88. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en las presentes Normas y en los instrumentos que, en su caso, las desarrollen son los relacionados en el siguiente cuadro.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CUADRO DE TIPOS DE USOS	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
Residencial	Vivienda Unifamiliar
	Vivienda Plurifamiliar
Industrial	Industria y almacenamiento: <ul style="list-style-type: none">– Producción industrial.– Almacenaje mayorista.
	Talleres artesanales y de reparación: <ul style="list-style-type: none">– Talleres de reparación– Producción artesanal
Terciario	Comercio: <ul style="list-style-type: none">– Local comercial– Agrupación comercial
	Oficina
	Hospedaje y espectáculos
	Aparcamientos



Dotacional y Equipamientos	Escolar
	Deportivo
	Asistencial
	Sanitario
	Religioso
	Cultural y recreativo
	Administrativo público

Espacios Libres (zonas verdes)	Parques
	Jardines
	Juego de niños

Servicios e infraestructuras

Artículo 89. Actividades existentes y fuera de ordenación.

1. Las actividades que estuviesen implantadas en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de estas Normas, tendrán la consideración de actividades existentes. Estas actividades podrán mantenerse siempre que resulten permitidas en las condiciones establecidas en las presentes Normas; en caso contrario, serán calificadas como fuera de ordenación.
2. Las actividades fuera de ordenación podrán alcanzar el carácter de permitidas mediante la adopción de las medidas pertinentes y necesarias para que las características de tales actividades y los efectos de cualquier tipo que produzcan sean conformes y se sitúen dentro de las determinaciones y limitaciones de uso establecidas en las Normas.
3. Aquellas actividades que no puedan ser corregidas para su conformidad con el Plan quedarán sujetas al régimen fuera de ordenación. No podrán, por tanto, realizarse en las instalaciones o edificaciones que las albergan obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de rescate, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sección 2.^a. Uso residencial.

Artículo 90. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Vivienda unifamiliar: la situada en parcela independiente y con acceso exclusivo, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso.



- b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Artículo 91. Vivienda interior.

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona lo autorizaran expresamente, no se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a todas aquellas viviendas que no posean al menos dos piezas, excluido aseos, con luces a la calle o a patio vividero de superficie mínima de 70 m² y dimensión mínima de 7 m.

Artículo 92. Programa y distribución.

1. El programa mínimo para las viviendas y estudios serán las establecidas en el Decreto 195/1999, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
2. Las dimensiones de las dependencias de la vivienda cumplirán las determinaciones vigentes en materia de habitabilidad y accesibilidad.

Artículo 93. Viviendas bajo rasante.

No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada.

Artículo 94. Ventilación.

1. Toda pieza habitable contará con ventilación natural al exterior. Cumplirá con la normativa vigente en la materia (Condiciones Mínimas de Habitabilidad, Código Técnico, etc.).
2. Los cuartos de aseo y baños podrán disponer de chimeneas de ventilación forzada.

Artículo 95. Escaleras.

1. Las escaleras de acceso a viviendas en edificios plurifamiliares de hasta tres plantas podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital. Cumplirá con la normativa vigente en la materia (Condiciones Mínimas de Habitabilidad, Código Técnico, etc.).
2. La anchura mínima será de 1 m para viviendas plurifamiliares. En vivienda unifamiliar la dimensión mínima será de 85 cm, siempre y cuando cumpla con la normativa vigente en la materia (Condiciones Mínimas de Habitabilidad, Código Técnico, etc.).

Sección 3.ª. Uso industrial.

Artículo 96. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Industria y almacenamiento. Incluye dos categorías:



1. Producción industrial. Obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluso envasado, transporte y distribución.
 2. Almacenaje y comercio mayorista. Depósito, guarda y almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de distribución propias del comercio mayorista.
- b) Talleres artesanales y de reparación. Incluye dos categorías:
1. Talleres de reparación. Reparación o tratamiento de objetos de consumo doméstico y de vehículos, incluso venta directa al público.
 2. Producción artesanal. Obtención y transformación de productos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público.

Artículo 97. Industria y almacenamiento.

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

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de zona.
- b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, caso de encuadrarse en la categoría 1 y, en la categoría 2, en planta baja del edificio o parcela exclusiva.
- c) No tratarse de usos que comprendan zonas clasificadas como de riesgo especial alto según la NBE-CPI-96 o cualquier otra disposición que la supliere.

Artículo 98. Talleres artesanales y de reparación.

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

- a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de zona.
- b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo.
- c) Disponer de acceso independiente del resto de la edificación.

Artículo 99. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, antes de verter a la red de saneamiento.
2. Las instalaciones que produzcan vertidos a la red de saneamiento deberán cumplir, en todo caso, las exigencias requeridas por el Ayuntamiento y la normativa medioambiental que le sea de aplicación, así como las condiciones que se especifican en el Capítulo 2 del presente Título.

Sección 4.ª. Uso terciario.

Artículo 100. Definición y usos pormenorizados.

1. Se entiende por uso terciario todo aquél que tiene por finalidad la prestación de servicios al por menor en sus distintas formas.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías y bienes de consumo al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen dos categorías:

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente.
 - Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso e instalaciones comunes.
- b) Hospedaje y espectáculos: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y/o actividades ligadas a la vida de relación y entretenimiento.
 - c) Oficinas: es aquél que se destina a la prestación de servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información a los particulares.
 - d) Aparcamiento: uso de aquellos espacios, edificados o no, dedicados al estacionamiento, en el interior de la parcela.

Artículo 101. Aparcamientos. Reserva de plazas.

1. Dimensiones. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

	LONGITUD	LATITUD
Vehículo de 2 ruedas	2,5 m	1,5 m
Automóviles	4,5 m	2,2 m
Industriales	6,0 m	2,5 m

2. Localización. Los aparcamientos podrán disponerse en las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
3. Accesos. La rampa de acceso dispondrá de anchura mínima 2,70 metros y pendiente máxima del 18%, debiendo contar con acceso peatonal independiente si la superficie es superior a 400 m². La puerta se situará en la línea de fachada.
4. Reserva de plazas de aparcamiento. La dotación de aparcamientos, en función del uso del edificio, se ajustará a los siguientes valores mínimos:



- a) Residencial: 1 plaza por vivienda.
- b) Industrial: 1 plaza por cada 100 m²t.
- c) Terciario:
 - Comercio y oficinas: 1 plaza por cada 100 m²t.
 - Hospedaje y espectáculos: 1 plaza por cada 100 m²t.

Si, en uso de hospedaje, el edificio comprende más de 20 habitaciones, se reservará 1 plaza por cada 4 habitaciones.

- d) Equipamientos y dotaciones: 1 plaza por cada 100 m²t.

Sección 5.^a. Uso dotacional y de equipamientos.

Artículo 102. Definición y usos pormenorizados.

1. Es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos de las condiciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la comunidad.
2. El uso global dotacional y equipamientos comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Escolar, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado o no reglado.
 - b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
 - c) Asistencial, que comprende prestación especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - d) Sanitario, que consiste en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - e) Cultural y recreativo, que comprende la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética, así como los destinados al entretenimiento y recreo.
 - f) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos, incluso el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
 - g) Administrativo público, en el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las diferentes administraciones y se atienden los de los ciudadanos.

Artículo 103. Compatibilidad y sustitución de usos.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales y de equipamientos, además del uso indicado en el Plano de Ordenación n.º 3, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.



2. Se prohíbe el cambio de uso en todas las parcelas calificadas con uso dotacional y equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga el mantenimiento de su carácter de equipamiento.

Sección 6.^a. Uso espacios libres.

Artículo 104. Definición.

El uso espacios libres comprende los terrenos dedicados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a la protección y acondicionamiento del viario y, en general, a la mejora de las condiciones estéticas y medioambientales del núcleo.

Artículo 105. Compatibilidad de Usos.

En los espacios libres se permitirán construcciones o instalaciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como quioscos, bares y similares, sin que en ningún caso se supere un aprovechamiento de 0,01 m²/m².

Sección 7.^a. Uso servicios e infraestructuras.

Artículo 106. Definición.

El uso servicios e infraestructuras comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio de movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías a los servicios urbanos, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

CAPÍTULO 2

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sección 1.^a. Aplicación y condiciones de la edificación.

Artículo 107. Alcance y aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las edificaciones del suelo urbano y a ellas se ajustarán los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General Municipal.
2. Los términos y conceptos definidos en el presente Capítulo tendrán el alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 108. Condiciones de la edificación.

1. Las edificaciones incluidas en suelo urbano cumplirán las condiciones que se establecen en el presente Capítulo y en los términos que resulten de las Condiciones Particulares de Zona, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los siguientes aspectos:



- a) Condiciones de Parcela.
- b) Condiciones de Posición de los edificios.
- c) Condiciones de Ocupación.
- d) Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.
- e) Condiciones de Forma y Volumen.
- f) Condiciones de Calidad, Higiene y Seguridad.
- g) Condiciones de Estética.
- h) Condiciones Ambientales.

Sección 2.ª. Condiciones de parcela.

Artículo 109. Definiciones.

1. Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada, que derivan de las disposiciones del uso a que se destine y por las condiciones particulares de la Zona en que se sitúe.
2. Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:
 - a) Manzana: superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones contiguas.
 - b) Parcela: superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
 - c) Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
 - d) Superficie de parcela: dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 110. Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas en las Condiciones Particulares de Zona.
2. Con carácter excepcional, se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan los requisitos dimensionales exigidos si satisfacen el resto de condiciones para ser edificadas y no existe posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 111. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Condiciones de planeamiento: estar calificada para un uso edificable y tener aprobadas definitivamente las presentes Normas o, en su caso, los instrumentos de desarrollo de la zona en que se enclave.
 - b) Condiciones de urbanización:



1. Estar emplazada con frente a una vía o espacio libre de uso público que disponga de los servicios y condiciones exigidas para la consideración de solar.
 2. Que aún careciendo de alguno o todos los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con arreglo a las garantías establecidas en la LESOTEX para estos supuestos.
- c) Condiciones dimensionales: cumplir las condiciones dimensionales fijadas en las presentes Normas o los instrumentos de desarrollo en relación a:
1. Superficie: deberá ser igual o superior a la fijada como mínima por las condiciones particulares de zona e igual o inferior a la que se señalase como máxima, en su caso.
 2. Linderos: han de tener una longitud igual o superior a la fijada en las condiciones particulares de zona como mínima e igual o inferior a la que se señalase como máxima.

Sección 3.^a. Condiciones de posición de la edificación.

Artículo 112. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Ordenación n.º 4 de las Normas o de los instrumentos de planeamiento que la desarrollen, que separa los suelos destinados a las parcelas de los viales o espacios libres de uso público.
2. Cuando así lo establezcan las Condiciones Particulares de Zona, la línea de edificación deberá coincidir con la alineación, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 113. Línea de edificación, fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada o fachadas exteriores o interiores del edificio con el terreno.
2. Fondo edificable es la línea que, con carácter máximo o mínimo, separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

Artículo 114. Fachada y medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o separa parcelas contiguas.

Artículo 115. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas en cada caso en las Condiciones Particulares de Zona.



3. Salvo que las Condiciones Particulares dispongan expresamente lo contrario, las plantas o cualquier tipo de construcción o instalaciones que se sitúen por debajo de la rasante deberán respetar las distancias mínimas a los linderos, salvo las áreas destinadas a dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en sótanos.

Artículo 116. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación medida sobre una recta perpendicular a aquélla. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a) Retranqueo en todo el frente de alineación.
 - b) Retranqueo de las plantas pisos de una edificación.
 - c) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 117. Área de movimiento.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 118. Rasante.

Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías, tomado en el eje de las mismas. En el viario ya ejecutado, y en ausencia de otra definición, se considerará como rasante el perfil existente.

Sección 4.^a. Condiciones de ocupación.

Artículo 119. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, definida bien como resultado de la aplicación de las condiciones de posición, bien mediante la asignación de un coeficiente de ocupación, de acuerdo con las condiciones aplicables en cada Zona.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie total de la parcela. Se establece con carácter máximo.
4. Para el cómputo de la superficie ocupada por la edificación no se considerarán, salvo indicación contraria de las Condiciones Particulares de Zona, los patios de luces y elementos cubiertos con pérgolas y marquesinas.

**Artículo 120. Ocupación bajo rasante.**

Los sótanos y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones no podrán sobrepasar la superficie ocupable asignada, salvo que expresamente lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 121. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación que resulta de la aplicación de las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación, pudiéndose localizar en ellos las actividades y usos determinados o permitidos en el presente Título y en las Condiciones Particulares de Zona.

Artículo 122. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que las Condiciones Particulares de Zona lo prohibieran, se podrá levantar edificación auxiliar al servicio de los edificios principales, con destino a usos no prohibidos en las presentes Normas.
2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones del presente Título y las que se fijan en cada ordenanza de Zona.

Sección 5.ª. Condiciones de aprovechamiento y edificabilidad.

Artículo 123. Superficie edificada, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad.

1. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, comprendidas entre los límites exteriores de cada una de ellas.
2. Superficie edificable es el valor que señalan las Normas para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede venir señalada por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y volumen o bien por el coeficiente de edificabilidad.

3. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de parcela neta en la que ha de situarse la edificación.

Se expresa mediante la fracción que expresa la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 124. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:



1. En el cálculo de esta superficie computarán íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas y porches no volados cubiertos y cerrados por 3 lados, los cuerpos salientes cerrados, las edificaciones o construcciones auxiliares y las edificaciones existentes que se mantengan.

Igualmente, computarán la proyección de las escaleras no exentas, por cada planta y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, así como las edificaciones auxiliares.

2. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante (sótanos) que se destinen a uso de aparcamientos, trasteros o almacenes funcionalmente complementarios de los usos que se desarrollen en plantas superiores y a los que necesariamente estén directamente vinculados.

Igualmente, no computarán los soportales, los pasajes de acceso público, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos según el artículo 135 de estas Normas, y las terrazas y porches descubiertos o cubiertos con pérgolas o toldos.

Las superficies de terrazas y porches cerradas por 1 o 2 lados solamente se considerarán abiertas y no computarán a efectos de edificabilidad.

Los espacios bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso, y en cualquier caso si su altura es inferior a 1,50 metros, no computarán igualmente.

Sección 6.^a. Condiciones de forma y volumen.

Artículo 125. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz, es decir, del volumen dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. La altura de cornisa del edificio será la distancia desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado, en el caso de cubierta plana o con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta inclinada.

Altura total es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Artículo 126. Altura máxima y mínima.

1. Altura máxima es la señalada por las Condiciones Particulares de Zona como valor límite de la altura que pueden alcanzar las edificaciones.
2. A cada valor de altura en unidades métricas le corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes deberán cumplirse conjuntamente.
3. Cuando así se recoja en las Condiciones Particulares de Zona, podrá exigirse la edificación hasta una altura, que tendrá consideración de mínima obligada.

**Artículo 127. Construcciones por encima de la altura máxima.**

Sin perjuicio de las Condiciones Particulares de Zona, sobre el plano de cubierta o sobre el forjado de la azotea sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30°, con peralte de arranque en fachadas inferior a 30 cm.
- b) Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 metros, sean de elementos opacos o transparentes.
- c) Los petos de separación entre azoteas medianeras, opacos o transparentes, que tendrán una altura máxima de 2 metros.
- d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en las caras de azotea o cubierta plana, con una altura máxima total o canto de 60 cm.
- e) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura de cornisa.
- f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
- g) Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el artículo 143 de estas Normas.

Artículo 128. Establecimiento de la cota de referencia.

Las alturas máximas permitidas en las condiciones particulares de Zona se medirán a partir de la cota de referencia o plano origen de alturas, que será el que se indica en cada uno de los siguientes supuestos:

1. Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

2. Edificios con frente a dos o más vías o espacios públicos formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.



- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de diez (10) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.
3. Edificación con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.
- a) Los edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior desde la manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.
4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Artículo 129. Altura libre.

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
2. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 130. Sótanos.

1. Sótano es la planta cuyo forjado de suelo se sitúa por debajo de la planta baja.
2. Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano, destinado a uso de aparcamiento, trasteros o almacenes funcionalmente complementarios del uso que se desarrolle sobre rasante. Se prohíbe expresamente el uso residencial o cualquier otro de carácter público.
3. La altura libre de sótanos no será inferior a 2,25 metros.
4. Los usos y actividades, que en su caso puedan establecerse en sótanos, no vinculadas directamente con los usos determinados sobre rasante, tendrán la consideración de planta baja a efectos de aplicación del presente Capítulo, sin perjuicio de las condiciones de uso y particulares de Zona que correspondan.

Artículo 131. Planta baja.

1. Planta baja es la planta cuyo suelo se sitúa a nivel de la cota de referencia de alturas, admitiéndose su elevación respecto de ésta en una dimensión máxima de 100 cm.



2. Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, desde la cota de referencia a la cara superior del forjado que cubre la planta baja no habrá una distancia superior a 4,50 metros.

Artículo 132. Entreplantas.

1. Entreplanta es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.
2. Se podrá autorizar la construcción de entreplantas, siempre que formen parte del local ubicado en planta y sin tener acceso independiente desde el exterior, de acuerdo a las condiciones siguientes:
 - a) No podrán superar el 30% de la superficie del local a que esté adscrita.
 - b) La altura libre por debajo y por encima de la entreplanta será como mínimo de 2,50 metros.

Artículo 133. Plantas altas.

1. Planta alta es cualquiera de las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
2. La altura libre mínima de las plantas altas no será inferior a 2,50 metros. La altura de piso no será superior a 3,50 metros.

Artículo 134. Áticos y bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona.
2. Bajo cubierta es la planta que se sitúa entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

La cámara o desván bajo cubierta podrá habilitarse como espacio auxiliar del edificio, excluido el uso residencial, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los elementos o paños que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de techo de la última planta. No se admite, por tanto, apoyarlo en petos recrecidos sobre el borde de este forjado.
- b) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 2,00 metros.
- c) El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde espacios o zonas comunes, quedando vinculados necesariamente a los diferentes locales situados en la planta inferior.

Artículo 135. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios o cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a los 2/3 de su longitud total.



2. Sin perjuicio de las determinaciones de las Condiciones Particulares de Zona, cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 155/1999, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad en Extremadura, o normativa que la complemente o sustituya.
3. Los patios de luces y de ventilación podrán cubrirse con elementos traslúcidos tales como lucernarios, claraboyas o monteros, siempre que, en todo caso, se asegure una superficie mínima de ventilación superior al 20% a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad, salvo indicación en contrario de las Condiciones Particulares de Zona.

Sección 7.^a. Condiciones de calidad, higiene y seguridad.

Artículo 136. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones deberán atender en sus soluciones de proyecto a la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. Las edificaciones e instalaciones deberán cumplir las determinaciones contenidas en la normativa vigente.

Artículo 137. Ventilación e iluminación.

1. Con carácter general, la ventilación e iluminación de los locales y espacios destinados a actividades y usos regulados en estas Normas deberá resolverse mediante huecos que abran a espacio abierto, libre de edificación de carácter público o privado, acorde con las Condiciones Particulares de Zona.
2. No obstante lo anterior, los locales de trabajo y estancia así como los destinados a uso comercial y de oficinas podrán ventilarse e iluminarse a través de patios de luces.
3. La ventilación de piezas no habitables, de carácter auxiliar, tales como aseos y servicios, cuartos de calefacción, trasteros y despensas, almacenes y garajes, podrá realizarse mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos de probada eficacia, que aseguren en cualquier caso las condiciones adecuadas de higiene.

Artículo 138. Seguridad y accesibilidad en los edificios.

1. Con carácter general, las construcciones e instalaciones atenderán en su diseño y ejecución a la mejor protección de las personas que hacen uso de ellas.
2. El acceso a las edificaciones deberá realizarse preferentemente desde espacio de uso libre, aunque sea atravesando espacios no edificados asociados al uso determinado, en cuyo caso este espacio libre deberá situarse colindante con el viario o espacio de uso público.
3. En todos los edificios y construcciones serán de aplicación las Normas vigentes relativas a accesibilidad y eliminación de barreras, así como de protección contra incendios.

En especial, será de aplicación la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como el Reglamento aprobado por Decreto 8/2003, de 28 de enero.



Sección 8.ª. Condiciones de Estética.

Artículo 139. Fachadas.

1. En general, la composición de fachadas y las soluciones que se proyecten en cuanto a ritmos y proporción entre huecos y macizos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación y del entorno en que se enclaven, así como a las Condiciones Particulares de Zona.
2. La composición y materiales de fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal. Quedan prohibidos los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
3. La elección de materiales para la ejecución de fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, acorde con los criterios de composición de cada Zona.

Artículo 140. Cuerpos y elementos salientes.

1. Cuerpos salientes son cuerpos de la edificación ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada.

Quedan prohibidos en planta baja en las construcciones que presenten la línea de edificación alineada a viario o espacio libre de uso público.

2. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no ocupables de carácter fijo que sobresalen de la línea de fachada, no teniendo tal consideración los toldos o marquesinas.

Se admiten los elementos salientes que se sitúen a una altura no inferior a 3 metros por encima de la cota de referencia. En planta baja podrán sobresalir un máximo de 15 cm respecto del paramento de fachada.

Artículo 141. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean similares al de la fachada del edificio.

Artículo 142. Cerramientos.

1. El vallado de solares se ajustará a las determinaciones contenidas en la Sección 3.ª, Capítulo 1 del Título V de las presentes Normas Urbanísticas.
2. En zonas de edificación aislada, y de acuerdo a las condiciones particulares de zona, el cerramiento dispondrá de elemento ciego hasta una altura máxima de 2 metros, salvo en los linderos que presenten alineación a viario o espacios públicos, en cuyo caso deberá resolverse:
 - a) Por medio de cerramientos con elementos ciegos hasta una altura de 100 cm de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfnas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.



- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no provoquen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2,50 metros.
3. Se exceptúan aquellas edificaciones que, en razón del destino y carácter de las funciones que desarrollen, requieran especiales medidas de seguridad.

Artículo 143. Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Son partes integrantes de los servicios del edificio, de carácter colectivo o individual, tales como filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores y cuerpos de acceso a terraza o cubierta.
2. Habrán de cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Los elementos técnicos deberán estar previstos en el proyecto de edificación correspondiente y su composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
 - b) Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio y sistema de instalación.
 - c) No podrán tener el carácter de parte del edificio que pueda ser objeto de comercialización independiente.
 - d) Los que sean visibles desde los espacios libres de uso público y el viario deberán adecuar su posición a la estética de fachada, prohibiéndose expresamente la instalación en el plano de fachada de aquéllos que se sitúen a una altura menor a 3 metros o sobresalgan una distancia mayor de 20 cm.
 - e) Los elementos técnicos deberán quedar definidos en el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, pudiendo el Ayuntamiento desarrollar normas complementarias o imponer condiciones particulares para la vigilancia y control de tales instalaciones.

Sección 9.ª. Condiciones Ambientales.**Artículo 144. Aplicación.**

1. Las presentes condiciones serán de aplicación a todas las actividades y construcciones que se realicen en el suelo urbano y a sus instalaciones.
2. Igualmente, todas las actividades y usos se sujetarán a las disposiciones de la normativa medioambiental vigente.

Artículo 145. Consideración del entorno.

1. Las construcciones de nueva planta y la modificación de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente y entorno en el que se sitúen.
2. En su proyección se tomarán en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a hitos, cornisas u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su



incidencia en el soleamiento y ventilación de construcciones colindantes, su adecuación al espacio público o vía sobre la que recaiga, así como la idoneidad de la solución formal a las tipologías y materiales del entorno.

3. En cualquier caso, no serán autorizables aquellas instalaciones y construcciones de las que se deriven agresiones al medio natural por emisión de gases nocivos o contaminantes, vertidos líquidos o sólidos, ruidos, vibraciones, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas y cualquier otro tipo de emisiones incompatibles con el medio.

Artículo 146. Emisión de gases, humos o partículas contaminantes.

1. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones sobre esta materia.
2. Con carácter general, se prohíbe la eliminación de gases, vapores y humos por elementos de fachada, debiendo realizarse a través de conductos que evacuen por la parte superior del edificio.

Artículo 147. Ruidos y vibraciones.

1. Las actividades y usos que sean susceptibles de generar ruidos y vibraciones deberán ajustarse a la normativa vigente sobre transmisión de ruidos admisibles. Las maquinarias e instalaciones al servicio de las construcciones y usos autorizados deberán estar colocadas de forma que las vibraciones que en su caso produzcan no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
2. Las instalaciones, actividades y usos se ajustarán a las determinaciones de la normativa vigente en cuanto a medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Artículo 148. Residuos sólidos.

1. Con carácter general, quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de saneamiento.
2. La evacuación de residuos sólidos que se generen por cualquier actividad o uso deberá ajustarse a las disposiciones de la normativa vigente.

CAPÍTULO 3

**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO.
ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO**

Sección 1.ª. Disposiciones generales.

Todas las disposiciones del presente Capítulo son de Ordenación de Carácter Detallado, excepto todos aquellos parámetros que afecten al aprovechamiento urbanístico del suelo, que serán de Ordenación de Carácter Estructural.

**Artículo 149. Condiciones particulares de Zona.**

Las condiciones particulares u ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Capítulos 2 y 3 del presente Título, y los correspondientes planos de ordenación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 150. División en Zonas.

1. En suelo urbano, las presentes Normas establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:
 - Zona Casco Tradicional.
 - Zona de Extensión del Casco.
 - Zona Industrial.
2. Igualmente, se establecen, en el presente Capítulo, las Condiciones Particulares de Zonas incluidas en Unidades de Actuación.
3. Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en el Plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

Sección 2.ª. Condiciones Particulares de la Zona de Casco Tradicional.

Artículo 151. Definición y Ámbito.

1. Corresponde a las zonas históricas y tradicionales del núcleo, caracterizadas por edificación en línea, con ocupación completa del frente de parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes. El objetivo fundamental de la ordenación es la protección de los valores y las tramas y el control del proceso de sustitución del caserío.
2. El ámbito de la zona de Casco Tradicional queda delimitado en el Plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

Artículo 152. Unidad de Actuación Edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General Municipal, cuyas formas y dimensiones se recogen en los planos de ordenación.
2. Ninguna parcela catastral o con licencia municipal concedida con anterioridad a la aprobación de estas Normas se considerará inedificable por razones de su forma y dimensiones.
3. Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

**Artículo 153. Condiciones de Parcelación.**

1. Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación serán autorizadas, previa solicitud, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que el número de parcelas agregadas sea como máximo tres.
 - b) Que la superficie resultante no sea superior al doble de la mayor parcela.
2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Longitud mínima de fachada: 4 metros.
 - b) Fondo mínimo de parcela: 6 metros.
 - c) Superficie mínima de parcela: 80 m².
3. En parcelas de dimensiones superiores a 1.000 m² será preceptiva, con carácter previo a la edificación, la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 154. Alineaciones.

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones exteriores y se adosarán a las medianerías colindantes, cerrando todo el frente de parcela.
2. Las alineaciones serán las actuales consolidadas por la edificación existente, tal como se recoge en el Plano de Ordenación n.º 4, con las excepciones del nuevo trazado en él señaladas.

Artículo 155. Retranqueos.

1. Se prohíben, en general, los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas. Sólo se admitirán retranqueos en aquellas plantas bajas que a la entrada en vigor del Plan General Municipal tuvieran soportales.
2. Se permitirá el retranqueo de última planta para la formación de áticos de acuerdo con las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 156. Fondo Edificable o Alineación Interior.

En las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las Normas, se consolidan los fondos edificables actuales.

Artículo 157. Ocupación.

1. En la edificación existente se autoriza la ocupación completa de la parte de parcela comprendida entre la alineación exterior y la interior o fondo edificable actual.
2. Para edificaciones de nueva planta, sustitución y ampliación, la ocupación máxima es equivalente a la superficie de parcela que diste hasta veinte metros desde la alineación



exterior. Tendrá que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie de solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 metros desde las líneas de fachada a vía o espacio público.

3. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

Artículo 158. Superficie Libre de Parcela.

La superficie libre de edificación, además de cumplir las condiciones establecidas en los artículos 121 y 135 de las presentes Normas, se atenderá a los siguientes requisitos:

- a) Estará separada de las líneas de fachada al menos una crujía a la calle.
- b) La cota de dicha superficie podrá elevarse sobre la calle a la misma altura del suelo de planta baja, no pudiendo situarse bajo rasante.
- c) Esta superficie libre de edificación no podrá estar ocupada por la rampa de acceso al sótano, si la hubiere.

Artículo 159. Altura y número de plantas.

1. En las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las Normas se autoriza el mantenimiento de la altura existente, siempre que las actuaciones que se realicen se circunscriban a las obras de conservación y mantenimiento, consolidación, reforma interior o redistribución.
2. Para las edificaciones de nueva planta, sustitución y ampliación, el número de plantas permitido será de dos, baja y primera, excepto en los frentes y calles que se determinan con altura máxima de tres plantas en el Plano de Ordenación n.º 4 "Núcleo Urbano. Alineaciones y Rasantes". En todo caso, podrán autorizarse edificios de nueva construcción situados entre dos edificios preexistentes de tres plantas, siempre que formen una manzana homogénea y no supere la altura de los preexistentes.
3. Se permitirá construir una planta menos de la fijada, con la consiguiente pérdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en la planta inferior. Si por este motivo quedasen medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de forma adecuada por quien prorrogue su aparición.
4. La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las Normas Generales del presente Título, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

Artículo 160. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de las líneas de fachada a vial o espacio público una crujía y, en cualquier caso, a una distancia mínima de 3,5 metros, cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta.

El ático, con una altura de piso máxima de 3 metros, comprenderá los espacios destinados a servicios generales del edificio y acceso a la azotea en su caso, con exclusión del uso de



vivienda. Por encima del ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda edificación auxiliar en la citada planta.

2. En el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral propia, con altura máxima de dos plantas, se autoriza el uso residencial en ático retranqueado, siempre que esté vinculado funcionalmente a la planta inmediatamente inferior. A estos efectos, se entiende que está funcionalmente vinculado cuando al menos la mitad de la superficie necesaria para el desarrollo de la vivienda se encuentre en la planta inferior.
3. Se prohíben los áticos retranqueados en los edificios de 3 plantas, si bien se permiten cuerpos adicionales tales como casetones de ascensores, cuartos de máquinas para calefacción y refrigeración, placas solares, etc. a partir de la 2.ª crujía.

Artículo 161. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos) resulta de la aplicación de los parámetros de ocupación y número de plantas recogida en los artículos anteriores.
2. Los edificios existentes sobre los que se solicite licencia de obras de consolidación, reforma o redistribución, que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 162. Composición de fachadas.

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de planta baja.

Las alturas de plantas baja y alta deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

2. En la composición de fachada deberá predominar el macizo sobre el hueco. Los huecos se diseñarán preferentemente con proporción vertical y, en cualquier caso, los que correspondan a plantas altas, tendrán forma sensiblemente rectangular en sentido vertical.
3. Se prohíben expresamente los muros cortina acristalados y la disposición de huecos en fachada que lleguen hasta las paredes medianeras.

Los tramos de fachada entre medianería y hueco tendrán una dimensión mínima de 60 cm.

Artículo 163. Materiales de fachada.

1. Se permiten todos los materiales tradicionalmente utilizados en el casco con las limitaciones que se establecen en el presente artículo.



2. Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento plástico o de cerámica vidriada.
3. Las carpinterías de ventanas serán preferentemente de madera o, en su caso, de perfiles metálicos acabados en tonos tradicionales. La de puertas, en madera o hierro.
4. Las cerrajerías de huecos serán de hierro forjado o similar, prohibiéndose expresamente los enrejados de aluminio.
5. Las jambas y recercos de huecos serán preferentemente de piezas de cantería, admitiéndose el empleo de piedra artificial en tonos y texturas similares a los tradicionales.
6. Se admiten zócalos aplacados con piezas de cantería o tratados con revoco pintado en colores tradicionales.
7. El color predominante de fachada será el blanco, recomendándose el uso de revocos tradicionales, de textura preferentemente lisa.

Artículo 164. Cuerpos y elementos salientes.

1. Elementos salientes.
 - a) Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.
 - b) Las rejas voladas, molduras, cornisas y viseras se autorizarán hasta un vuelo máximo de 20 cm y siempre que sobresalgan a una altura superior de 3 metros desde la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.
 - c) Los rótulos y demás elementos publicitarios o decorativos se regirán por estas mismas condiciones.
2. Cuerpos salientes.
 - a) El vuelo máximo en balcones y terrazas, será de 40 cm, debiendo situarse en todo caso a una distancia no inferior a 3 metros medidos desde la rasante de la calle en cualquier punto del vuelo. Iguales condiciones regirán para salientes y vuelos en espacios libres y patios.
 - b) No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones acristalados.
 - c) La longitud total del vuelo será, en general, la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de 30 cm y, en todo caso, inferior a 1,5 metros.
 - d) Los balcones y terrazas se retirarán de la medianera o esquina una vez y media el vuelo.
 - e) La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá superar los 2/3 de la longitud de fachada.

Artículo 165. Cubiertas.

1. Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, admitiéndose una pendiente no mayor de 30º y un peralte de arranque en fachada de altura no mayor de 30 cm.



Como material de cubrición se empleará teja curva cerámica, de coloración similar a la existente. Se prohíben expresamente los acabados de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas y elementos metálicos.

2. Se podrán autorizar cubiertas planas de azotea situadas a partir de la segunda crujía de fachada y siempre que su superficie no supere el 30% de la superficie total de cubierta. En este porcentaje se incluirá, caso de existir, la superficie de ático retranqueado.

Artículo 166. Condiciones de uso.

1. El uso determinado en la Zona será residencial en todas sus categorías.
2. Además de los que expresamente aparecen grafiados en el Plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones" se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Talleres Artesanales y de Reparación.
 - b) Comercio en la categoría de Local Comercial.
 - c) Oficinas.
 - d) Hospedaje y Espectáculos.
 - e) Aparcamiento.
 - f) Dotacional y Equipamientos.

Sección 2.ª. Condiciones Particulares de la Zona de Extensión del Casco.

Artículo 167. Definición y ámbito.

1. Corresponde a las áreas parcialmente consolidadas, de edificaciones recientes y a las zonas de nueva creación recogidas en las presentes Normas, en las que se prevé un crecimiento que genere trama urbana y complete los vacíos existentes.
2. El ámbito de la Zona de Extensión del Casco queda delimitado en el Plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

Artículo 168. Condiciones de parcelación.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.
2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Longitud mínima de fachada: 6 metros.
 - b) Fondo mínimo de parcela: 10 metros.
 - c) Superficie mínima: 100 m².
3. Se autorizan las agregaciones de parcelas.

**Artículo 169. Alineaciones.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones exteriores y se adosarán a las medianerías colindantes, cerrando todo el frente de parcela.
2. Las alineaciones serán las actuales consolidadas por la edificación existente, tal como se recoge en el Plano de Ordenación n.º 4, con las excepciones de nuevo trazado en él señaladas.

Artículo 170. Retranqueos.

1. Podrán autorizarse retranqueos de alineaciones en planta baja, cuando la misma se destine a uso no residencial exclusivo. En tal caso, se justificará adecuadamente en proyecto con la correspondiente documentación gráfica de fachadas que la solución adoptada no perjudica el carácter ambiental de la zona.
2. Igualmente, para uso residencial, se autorizan retranqueos en planta baja siempre que comprendan la totalidad del frente de alineación de una manzana.
3. Se permitirá el retranqueo de última planta para la formación de áticos de acuerdo con las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 171. Ocupación.

1. En las edificaciones existentes se autoriza la ocupación completa de la parte de parcela comprendida entre la alineación exterior y las interiores actualmente consolidadas.
2. En edificaciones de nueva planta, sustitución y ampliación, se establece una ocupación máxima del 80% de la superficie de parcela.
3. La superficie libre de edificación cumplirá las determinaciones del artículo 158 de las presentes Normas.

Artículo 172. Altura y número de plantas.

1. Para las edificaciones de nueva planta, sustitución y ampliación, el número de plantas permitido será de dos, baja y primera.
2. En las edificaciones existentes a la entrada en vigor de las Normas se mantendrá la altura actual, siempre que las actuaciones que se realicen se circunscriban a obras de consolidación, conservación y mantenimiento, reforma interior o redistribución.
3. Se autoriza la elevación del suelo de planta baja sobre la cota de referencia de alturas en una dimensión máxima de 150 cm.

Artículo 173. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Podrá autorizarse un ático retranqueado en su totalidad de las líneas de fachada a vial o espacio público una crujía y, en cualquier caso, a una distancia mínima de 3,5 metros, cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta.



El ático, con una altura de piso máxima de 3 metros, comprenderá los espacios destinados a servicios generales del edificio y acceso a la azotea en su caso, con exclusión del uso de vivienda. Por encima del ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda edificación auxiliar en la citada planta.

2. En el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral propia, con altura máxima de dos plantas, se autoriza el uso residencial en ático retranqueado, siempre que esté vinculado funcionalmente a la planta inmediatamente inferior. A estos efectos, se entiende que está funcionalmente vinculado cuando al menos la mitad de la superficie necesaria para el desarrollo de la vivienda se encuentre en la planta inferior.

Artículo 174. Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos) resulta de la aplicación de los parámetros de ocupación y número de plantas recogida en los artículos anteriores.
2. Los edificios existentes sobre los que se solicite licencia de obras de consolidación, reforma o redistribución, que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

Las obras de nueva planta, sustitución y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

Artículo 175. Condiciones de estética y composición.

1. Serán de aplicación las mismas condiciones que se establecen para la Zona de Casco Tradicional, siendo por tanto de obligado cumplimiento las determinaciones de los artículos 162 a 165, ambos inclusive, de las presentes Normas Urbanísticas, con las siguientes salvedades:
 - a) El vuelo máximo en balcones y terrazas se establece en 50 cm para el caso de calles de latitud no superior a 9 metros, y de 70 cm para anchuras de calle igual o superiores a 9 metros.
 - b) Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica opacos en el frente o laterales, no admitiéndose, sin embargo, cuerpos volados cerrados ni balcones acristalados.
 - c) Las cubiertas planas de azoteas se podrán autorizar siempre que su superficie sea inferior al 40% de la superficie total de cubierta, incluyéndose en dicho porcentaje en su caso la superficie de ático. Las azoteas se situarán a una distancia de una crujía de la línea de fachada.

Artículo 176. Condiciones de uso.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 166 de las presentes Normas Urbanísticas, admitiéndose también el uso pormenorizado de Industria y Almacenamiento en la categoría de Almacenaje y Comercio Mayorista, debiendo contar, en este caso, y cuando se sitúe en planta baja, acceso independiente del resto de la edificación.



Sección 4.ª. Condiciones Particulares de la Zona Industrial.

Artículo 177. Definición y ámbito.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso global industrial y de servicios, y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

El ámbito de la zona industrial queda delimitado en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

Artículo 178. Condiciones de parcelación.

1. La Unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente.
2. Se permiten las agregaciones de parcelas.
3. Las segregaciones de parcelas existentes serán autorizables, previa solicitud al Ayuntamiento, siempre que las parcelas resultantes no sean inferiores a 250 m² y presenten anchos de fachada no menores a 10 metros.

Artículo 179. Condiciones de posición de la edificación.

1. La edificación podrá disponer la fachada sobre la alineación exterior, adosándose a las medianerías colindantes.
2. Si la edificación no corresponde al número anterior y se dispone de forma aislada en la parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Separación a frente de vial: se establece, con carácter mínimo, una distancia de 5 metros.
 - b) Separación a linderos: igualmente, mantendrá una distancia mínima de 3 metros a todos los linderos de carácter privado.

Artículo 180. Condiciones de ocupación.

1. Para el caso de edificación alineada a vial entre medianeras se establece un coeficiente de ocupación máxima del 90% de la parcela.
2. En el caso de edificación aislada no se limita la ocupación de parcela, debiendo en todo caso situarse la edificación dentro del área de movimiento definida por las separaciones a linderos señaladas en el artículo anterior.
3. Los espacios libres de parcela que resulten de la aplicación de las condiciones de ocupación y sean visibles desde la vía pública podrán destinarse a aparcamientos y zonas ajardinadas.

Queda expresamente prohibido el destino y uso de estos espacios libres como depósito de materiales, vertidos o, en general, cualquier actividad que pueda dañar la estética de la zona.

Artículo 181. Condiciones de aprovechamiento.

1. La edificabilidad máxima de parcela será de 1 m²/m², medidos sobre parcela neta.



2. En el cómputo de la superficie edificada, además de las reglas contenidas en las Normas Generales de Edificación, contabilizarán las superficies de entreplanta.

Artículo 182. Condiciones de forma y volumen.

1. El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas, baja y primera.
2. En planta baja se autoriza la construcción de entreplanta, de acuerdo a las condiciones del artículo 132 de estas Normas.
3. La altura de cornisa de la edificación medida desde la cota de referencia será de 8 metros.

A partir de esta altura la edificación deberá quedar dentro de planos inclinados, de pendiente inferior a 45°.

En ningún punto de la parcela, la altura total de la edificación será superior a 12 metros. No obstante, estas alturas podrán ser superadas por instalaciones singulares, tales como depósitos, silos, etc., que deberán separarse de los linderos de la parcela una distancia no menor a la mitad de su altura.

Artículo 183. Condiciones de estética.

1. Elementos salientes.

Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas, molduras y cornisas podrán sobresalir un máximo de 30 cm del perímetro definido como área de movimiento para caso de edificación aislada.

La edificación alineada a vial cumplirá las determinaciones del artículo 164.1 de estas Normas.

2. Cuerpos salientes.

El vuelo máximo de marquesinas y viseras, así como los balcones y terrazas que pudieran proyectarse, en el caso de edificación aislada, será de longitud no superior a 1 metro, debiendo localizarse en todo caso en la banda definida por la separación a linderos.

En el caso de edificaciones alineadas a vial, cumplirán las condiciones especificadas en el artículo 164.2 de las presentes Normas.

3. Los cerramientos de parcela se autorizan en el caso de edificación aislada, debiendo resolverse de acuerdo a las condiciones especificadas en el artículo 142 de las presentes Normas.

En cualquier caso, el proyecto de cerramiento deberá presentarse conjuntamente con el proyecto de edificación.

Artículo 184. Condiciones de Uso.

1. El uso determinado a la zona es el industrial en todas su categorías.
2. Se autorizan los siguientes usos pormenorizados:



- a) Comercial, en todas sus categorías.
 - b) Aparcamientos.
3. Se prohíbe expresamente el uso residencial; salvo que esté al servicio directo de la industria, sea compatible con la misma y la parcela donde se localice tenga una superficie mínima de 1.000 m².

Sección 5.ª. Condiciones particulares de las zonas incluidas en Unidades de Actuación.

Artículo 185. Definición y ámbito

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevé un desarrollo y gestión unitaria mediante Proyecto de Urbanización y las parcelaciones o reparcelaciones que procedan, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en las presentes Normas.

El ámbito de estas zonas queda delimitado en los planos de ordenación.

Artículo 186. Condiciones generales.

Serán de aplicación las determinaciones que se contienen en el Título III "Desarrollo y Ejecución de las Normas".

Artículo 187. Condiciones particulares.

Se incluyen en el presente artículo las fichas correspondientes a cada una de las Unidades de Actuación previstas en el Suelo Urbano.

1. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA1. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: situada al norte del núcleo, se desarrolla entre las calles Portugalillo y la carretera de circunvalación.

SUPERFICIE: 17.492,28 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 8.815,80 m².

APROVECHAMIENTO: 12.236,33 m²t.

N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 87 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 3.059,08 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 1.223,63 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecidas en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.



OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende colmatar, ordenar y consolidar el vacío urbano existente.

Cualquier ordenación distinta a las propuestas deberá garantizar la accesibilidad al interior de la manzana y establecer conexiones adecuadas con la calle Portugalillo y la Carretera de Circunvalación.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamiento: 3.315,45 m².
- Zonas Verdes: 5.361,03 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 62.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela residencial: 1,388 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de Extensión del Casco de acuerdo con la calificación especificada en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones". La línea de edificación, se colocará a una distancia mínima de 11 metros desde el eje de la calzada de la carretera EX-381.

CONDICIONES DE VIARIO: vial de 14 m con 6 m de calzada, dos aceras de 1,5 m una banda de aparcamientos en batería de 5 m.

2. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA2. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: el ámbito de la Unidad queda delimitado por la calle Floreta; por el acceso al núcleo desde la Carretera de Circunvalación y su prolongación a calle Juan Carlos I, la línea del suelo urbano y la UA3.

SUPERFICIE: 24.867,80 m².

USO GLOBAL: Industrial. Superficie Industrial: 13.826,05 m².

APROVECHAMIENTO: 13.826,05 m²t.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecidas en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: superficie Industrial a ceder al Ayuntamiento: 1.382,60 m².

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende la creación de un área industrial que amplíe y complete las implantaciones industriales existentes en la zona y formalizar el borde Este del núcleo urbano.



Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar la conexión de acceso al núcleo desde la Carretera de Circunvalación con la calle Rejoyuela; y con la explanada de acceso a la Colonia, así como la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno (UA3). También se garantizará la ubicación de las cesiones de áreas libres y equipamientos en su contacto con la Avenida de Extremadura.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamiento: 6.153,67 m².
- Zonas Verdes: 3.952,18 m².
- Equipamientos: 935,90 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 70 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas en la Sección 4.ª del presente Capítulo para zona industrial, así como las condiciones de uso del Capítulo 1 del Título VI de estas Normas.

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada:

- 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m).
- 10 metros (7 de calzada y dos aceras de 1,5 m) en el viario de contacto con el límite de suelo urbano y la UA3 tal como queda señalado en el plano n.º 4 Ordenación Detallada. Alineaciones y rasantes.

3. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA3. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: el ámbito de la unidad queda delimitada entre la UA2, el límite de suelo urbano, las calles travesía Rejoyuela, Fuente Ibáñez y Avda. de Extremadura.

SUPERFICIE: 19.515,11 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 10.356,75 m².

APROVECHAMIENTO: 10.041,80 m²t.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 97 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 2.510,45 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 1.004,18 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.



OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: Se pretende la creación de un área residencial que amplíe dicho uso hasta el límite de suelo urbano, y al mismo tiempo colmatar, ordenar y consolidar las existentes en la zona para la regeneración del borde Este del núcleo.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar las conexiones con la explanada de acceso a la Colonia y con la calle Rejoyuela, así como, la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamientos: 5.643,72 m².
- Zonas Verdes: 3.514,64 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 51 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USOS, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 0,96959 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de "Extensión del Casco", de acuerdo con la calificación especificada en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada:

- 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m).
- 10 metros (7 de calzada y dos aceras de 1,5 m) en el viario de contacto con el límite de suelo urbano y la UA2 tal como queda señalado en el plano n.º 4 Ordenación Detallada "Alineaciones y rasantes".

4. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA4. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: situado en el vértice sureste del núcleo, se desarrolla entre la Avda. de los Torreos, las instalaciones de la Colonia y el límite de suelo urbano.

SUPERFICIE: 6.493,93 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 3.317,22 m².

APROVECHAMIENTO: 3.519,56 m²t.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 32 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 879,89 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 351,95 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica.



Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende la formalización del borde sureste del núcleo urbano, completando y consolidando la urbanización iniciada, dándole un trazado viario mínimo.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamientos: 1.944,87 m².
- Zonas Verdes: 1.231,84 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 18 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 1,060998 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de "Extensión del Casco", de acuerdo con la calificación especificada en plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada: 9 metros (6 m de calzada, dos aceras de 1,5 m).

5. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA5. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: Delimitado por las calles Capellanía y Taramilla y Residencia de Ancianos.

SUPERFICIE: 12.726,83 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 6.703,03 m².

APROVECHAMIENTO: 6.518,56 m²t.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 63 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 1.629,64 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 651,86 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.



OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende colmatar, ordenar y consolidar el vacío urbano existente.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar la accesibilidad al interior de la manzana y la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamientos: 3.742,30 m².
- Zonas Verdes: 1.273,00 m².
- Equipamiento: 1.008,50 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 33 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 0,97248 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de "Extensión del Casco", de acuerdo con la calificación especificada en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada: 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m más banda de aparcamientos en paralelo de 2,25 m).

6. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA6. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: Delimitado por la calle Cuesta del Cura y calle de La Corte.

SUPERFICIE: 15.002,80 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 7.014,62 m².

APROVECHAMIENTO: 10.171,20 m²t.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 75 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 2.542,80 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 1.017,12 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende colmatar, ordenar y consolidar el vacío urbano existente.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar la accesibilidad al interior de la manzana y la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno. Para la



ejecución de la calle que conecta la unidad con la calle La Corte, se propone la eliminación de la vivienda existente que se encuentra fuera de ordenación.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamientos: 4.428,26 m².
- Zonas Verdes: 3.559,92 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 51 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 1,45 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de "Extensión del Casco", de acuerdo con la calificación especificada en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada: 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m), una banda de aparcamientos en batería de 5 m.

7. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA7. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: Localizada en las traseras de las calles Granadilla Alta y Granadilla Baja. Tiene acceso desde la calle Pozo Carpio y Granadilla Baja.

SUPERFICIE: 16.573,57 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 11.494,01 m².

APROVECHAMIENTO: 4.791,62 m²t.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 82 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 1.197,90 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 479,16 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende colmatar, ordenar y consolidar el vacío urbano existente.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar la accesibilidad al interior de la manzana y la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamientos: 3.402,48 m².



- Zonas Verdes: 1.677,08 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 24 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 0,41688 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de "Extensión del Casco", de acuerdo con la calificación especificada en el plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

CONDICIONES DE VIARIO: ancho mínimo calle rodada: 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m, más una banda de aparcamientos en paralelo de 2,25 m).

JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS.

Según se establece en el artículo 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se establecen los siguientes estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas:

- Montánchez posee una población de derecho de 2.303 habitantes, por tanto la densidad máxima permitida es de 50 viviendas por hectárea y 0,70 m²/m² de edificabilidad.
 - UA1. 1,749 ha x 50 = 87,45 > 87 viviendas.
17.492,28 m² x 0,7 m²/m² = 12.244,59 m² > 12.236,33 m².
 - UA3. 1,951 ha x 50 = 97,55 > 97.
19.515,11 m² x 0,7 m²/m² = 13.660,57 m² > 10.041,80 m².
 - UA4. 0,649 ha x 50 = 32,45 > 32.
6.493,93 m² x 0,7 m²/m² = 4.545,75 m² > 3.519,56 m².
 - UA5. 1,272 ha x 50 = 63,60 > 63.
12.726,83 m² x 0,7 m²/m² = 8.908,78 m² > 6.518,56 m².
 - UA6. 1,5 ha x 50 = 75 > 75.
15.002,80 m² x 0,7 m²/m² = 10.501,96 m² > 10.171,19 m².
 - UA7. 1,657 ha x 50 = 82,85 > 82
16.573,57 m² x 0,7 m²/m² = 11.601,50 m² > 4.791,62 m².
 - Sector 1. 3,02 ha x 50 = 151 > 110.
30.241,11 m² x 0,7 m²/m² = 21.168,77 m² > 14.717,13 m².
- Reserva de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario de 35 m² por cada 100 m² potencialmente edificables, destinándose a zonas verdes como mínimo 15 por cada 100 m² potencialmente edificables, que no podrá ser inferior al 10% de la superficie neta de la actuación.
 - UA1. (8.815,79 x 1,388) x 0,35 = 4.282,70 m² < 5.361,03 m² > 1.749,22 m².



- UA3. $(10.356,75 \times 0,96959) \times 0,35 = 3.514,63 \text{ m}^2 < 3.514,64 \text{ m}^2 > 1.951,51 \text{ m}^2$.
- UA4. $(3.317,22 \times 1,060998) \times 0,35 = 1.231,84 \text{ m}^2 < 1.231,84 \text{ m}^2 > 649,39 \text{ m}^2$.
- UA5. $(6.703,03 \times 0,97248) \times 0,35 = 2.281,49 \text{ m}^2 < 2.281,50 \text{ m}^2$.
Zonas Verdes UA5 = $1.273,00 \text{ m}^2 > 1.272,68 \text{ m}^2$.
- UA6. $(7.014,62 \times 1,45) \times 0,35 = 3.559,91 \text{ m}^2 < 3.559,92 \text{ m}^2 > 1.500,20 \text{ m}^2$.
- UA7. $(11.494,01 \times 0,41688) \times 0,35 = 1.677,06 \text{ m}^2 < 1.677,08 \text{ m}^2 > 1.657,35 \text{ m}^2$.
- Sector 1. $(18.223,52 \times 0,80759) \times 0,35 = 5.150,99 \text{ m}^2 < 5.151,03 \text{ m}^2$.
Zonas Verdes Sector 1 = $3.292,61 \text{ m}^2 > 3.024,11 \text{ m}^2$.

Para uso global industrial, las reservas dotacionales públicas, se obtienen multiplicando 0,15 por la superficie total ordenada, así:

- UA2. $24.867,80 \text{ m}^2 \times 0,15 = 3.730,17 \text{ m}^2 < 4.888,08 \text{ m}^2$.

Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² potencialmente edificables, al menos un 50% anexas o no al viario, serán de uso público. A continuación presentamos la justificación del número de plazas anexas a viario.

- UA1. $(12.236,31 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 62 \text{ plazas} \leq 62 \text{ plazas}$.
- UA2. $(13.827,05 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 70 \text{ plazas} \leq 70 \text{ plazas}$.
- UA3. $(10.041,80 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 51 \text{ plazas} \leq 51 \text{ plazas}$.
- UA4. $(3.519,56 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 18 \text{ plazas} \leq 18 \text{ plazas}$.
- UA5. $(6.518,56 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 33 \text{ plazas} \leq 33 \text{ plazas}$.
- UA6. $(10.171,20 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 51 \text{ plazas} \leq 51 \text{ plazas}$.
- UA7. $(4.791,62 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 24 \text{ plazas} \leq 24 \text{ plazas}$.
- Sector 1. $(14.717,13 \text{ m}^2/100) \times 0,5 = 74 \text{ plazas} \leq 74 \text{ plazas}$.

Al menos el 2% de las plazas de aparcamiento en cada unidad o sector serán adaptadas conforme al Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

- Al menos el 25% del aprovechamiento objetivo, se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- UA1. $87 \text{ viviendas} \times 0,25 = 22$; $12.236,31 \text{ m}^2 \times 0,25 = 3.059,07 \text{ m}^2$.
- UA3. $97 \text{ viviendas} \times 0,25 = 25$; $10.041,80 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.510,45 \text{ m}^2$.
- UA4. $32 \text{ viviendas} \times 0,25 = 8$; $3.519,56 \text{ m}^2 \times 0,25 = 879,89 \text{ m}^2$.
- UA5. $63 \text{ viviendas} \times 0,25 = 16$; $6.518,56 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.629,64 \text{ m}^2$.
- UA6. $75 \text{ viviendas} \times 0,25 = 19$; $10.171,20 \text{ m}^2 \times 0,25 = 2.542,79 \text{ m}^2$.
- UA7. $82 \text{ viviendas} \times 0,25 = 21$; $4.791,62 \text{ m}^2 \times 0,25 = 1.197,90 \text{ m}^2$.
- Sector 1. $110 \text{ viviendas} \times 0,25 = 28$; $14.717,13 \text{ m}^2 \times 0,25 = 3.679,28 \text{ m}^2$.



TÍTULO VII
SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 188. Alcance.

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por esta Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio.

Artículo 189. Condiciones Generales de Usos del Suelo y la Edificación.

Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

Según se establece en el artículo 74 de la LESOTEX "Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas".

En el suelo urbanizable el planeamiento se deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:

1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.
2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:
 - a) La densidad y la edificabilidad no podrán superar los siguientes valores: 50 viviendas por hectárea y 0,70 m²/m², al ser un municipio con población de derecho comprendida entre 2.000 y 25.000 habitantes. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.
 - b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.
 - c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.
 - d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.
3. Deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

**Artículo 190. Condiciones Particulares de Usos del Suelo y la Edificación.**

Se incluyen en el presente artículo la ficha correspondiente al sector previsto en suelo urbanizable.

SECTOR 1. CONDICIONES DE DESARROLLO.

ÁMBITO: delimitado por las traseras de la calle Rejoyuela, la prolongación de la Avenida de los Toreros y la Unidad UA-4.

SUPERFICIE: 30.241,11 m².

USO GLOBAL: Residencial. Superficie Residencial: 18.223,52 m².

APROVECHAMIENTO: 14.717,13 m²t.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 110 viviendas.

VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (M² SUPERFICIE): 3.679,28 m².

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10%) (APROVECHAMIENTO LUCRATIVO) S/ART. 31.2.b LSOTEX: edificabilidad Residencial a ceder al Ayuntamiento: 1.471,73 m².

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Programa de Ejecución-Proyecto de Urbanización, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecidas en la documentación gráfica.

Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Parcial, según la legislación vigente.

OBJETIVOS Y CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN: se pretende colmatar, ordenar y consolidar la prolongación del suelo urbano por el noreste.

Cualquier ordenación distinta a la propuesta deberá garantizar la accesibilidad al interior del ámbito y la continuidad con el viario existente o previsto en el entorno.

RESERVAS MÍNIMAS PARA EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES:

- Viario y aparcamientos: 6.866,56 m².
- Zonas Verdes: 3.292,61 m².
- Equipamiento: 1.858,42 m².
- N.º de aparcamientos uso público en vial: 74 ud.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN, USO, EDIFICACIÓN Y ARQUITECTÓNICAS: edificabilidad máxima sobre parcela Residencial: 0,80759 m²/m².

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga al presente artículo, las condiciones establecidas para la Zona de "Extensión del Casco", de acuerdo con la calificación especificada en el Plano de Ordenación n.º 3 "Núcleo Urbano. Ordenación detallada. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenanzas. Dotaciones".

CONDICIONES DE VIARIO: Ancho mínimo calle rodada: 9 metros (6 m de calzada y dos aceras de 1,5 m, más bandas de aparcamiento en batería de 5 m y en paralelo de 2,25 m).



TÍTULO VIII
SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 191. Alcance.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación de las zonas en suelo no urbanizable, establecen las medidas de protección del suelo, del agua y del paisaje, así como las medidas para preservar el territorio del desarrollo urbano, y las condiciones de regulación del régimen excepcional de construcción en suelo no urbanizable.

Con carácter complementario serán de obligado cumplimiento las determinaciones que se deriven de la legislación sectorial, así como cuantas Leyes y disposiciones, de carácter estatal o autonómico, sean de aplicación en sustitución o ampliación de las actualmente vigentes.

Artículo 192. Condiciones generales de usos del suelo y la edificación.

1. Los usos del suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto específicas construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias.
2. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo interterritorial, serán autorizables aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, no debiéndose considerar como tales a las explotaciones extractivas, cuya nueva implantación se prohíbe expresamente en todo el término municipal.
3. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, se permitirán, en su caso, aquellas edificaciones e instalaciones que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 193. Normas relativas a las parcelaciones del suelo.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y cumplirán la extensión de superficie de las unidades mínimas de cultivo establecidas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 46/1997, de 22 de abril, DOE n.º 50, de 28 de abril). En cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.
2. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
3. En el suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística. Se considera parcelación urbanística cuando las parcelas resultantes sean inferiores a 1,5 hectáreas y la segregación no sea por alguna de las causas siguientes:



- a) Para agregar a finca colindante o anexionar a explotación agraria existente.
 - b) Para ubicar una edificación o instalación con Calificación Urbanística de entre las recogidas en el artículo 23 de la LESOTEX.
4. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:
- a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para usos agropecuarios dados en las zonas en que se encuentre.
 - b) Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.
 - c) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas.

Artículo 194. Condiciones generales de la edificación.

1. Condiciones de adaptación al paisaje. La nueva edificación tendrá especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de manera que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo al paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de los elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales de la zona.
2. Condiciones de implantación.
 - a) La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y mínimo 5 metros.
 - b) La separación a carreteras, caminos y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.
3. Condiciones de cierre de fincas. Sólo podrán construirse, previa licencia municipal, los cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo y se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.
4. Condiciones de altura. La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 195. Condiciones de infraestructura.

1. Acceso. Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación.
2. Abastecimiento de agua. Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.



3. Evacuación de residuales. Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a ésta, estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión. Si no existieran, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o depuradoras. Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas, no pudiendo en ningún caso verterse aguas no depuradas.

Artículo 196. Condiciones de protección del suelo.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen mayor de 5.000 m³, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

Artículo 197. Edificación aislada.

Se considera que una edificación tiene carácter de aislada cuando cumple, al menos, una de las dos condiciones siguientes:

- a) Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para cada Zona de Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las determinaciones del artículo 190 de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) La edificación se sitúa a una distancia superior a 100 metros de otras edificaciones.

Artículo 198. Definición de núcleo de población.

1. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
2. Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población cuando:
 - a) Se realicen Parcelaciones Urbanísticas en la forma en que éstas se definen en el artículo 190 de estas Normas.
 - b) Se construyan edificaciones residenciales no ligadas a actividades agropecuarias y que no se ajusten al carácter de edificación aislada definida en el artículo anterior.
 - c) Las edificaciones se sitúen a una distancia inferior a 200 metros del límite del suelo urbano, independientemente del tamaño de la parcela a ella asociada.

**Artículo 199. División en zonas.**

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes Zonas:

- Zona de Protección Natural y Paisajística.
- Zona de Protección Arqueológica y Monumental.
- Zona de Protección del Espacio Agrícola.
- Zona de Protección de Infraestructuras y Medio Ambiente.
- Zona de Protección de Suelo No urbanizable Común.

El ámbito de las diferentes Zonas queda delimitado en los Planos de Ordenación n.ºs 1 A y 1 B.

CAPÍTULO 2**REGULACIÓN DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE CONSTRUCCIÓN
EN SUELO NO URBANIZABLE**

Todas las disposiciones del presente Capítulo son de Ordenación de Carácter Estructural.

Artículo 200. Definición.

Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio de Montánchez, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.



- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permitan estas Normas Urbanísticas. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f), cuando estas Normas urbanísticas consideren que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Artículo 201. Edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable común destinadas a equipamientos colectivos.

1. Se enmarcan dentro de este artículo las edificaciones e instalaciones descritas en el punto f) del artículo anterior.
2. Necesidad de emplazamiento en el medio rural: deberá justificarse necesariamente la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o por el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.
3. Carácter aislado: las edificaciones que se erijan al amparo del presente artículo tendrán carácter aislado, conforme a las determinaciones fijadas en el artículo 197 de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Aprovechamiento edificatorio. Será la definida para cada una de las zonas de suelo no urbanizable. Vendrá limitado por los parámetros recogidos en el cuadro de condiciones edificatorias por usos en suelo no urbanizable.

**Artículo 202. Edificios aislados destinados a vivienda familiar**

1. Se considera vivienda familiar a todo edificio residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo.
2. Las edificaciones erigidas al amparo del presente artículo no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Carácter aislado: las viviendas unifamiliares deberán tener carácter aislado conforme lo fijado en el artículo 197 de estas Normas Urbanísticas.
 - b) Formación de núcleo de población: las viviendas no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 198 de las presentes Normas.
 - c) Aprovechamiento edificatorio: será la definida para cada una de las zonas de suelo no urbanizable. Vendrá limitado por los parámetros recogidos en el cuadro de condiciones edificatorias por usos en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3**NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DE ÁREAS
DE VALOR NATURAL Y PAISAJÍSTICO****Artículo 203. Definición.**

1. Se incluyen en esta Zona las áreas arboladas de vegetación natural, tanto de la sierra de Montánchez como de dehesas existentes, y la zona del Balneario del Trampal.

Las características comunes a estos espacios en su alto valor ecológico y paisajístico, centrados especialmente en las masas arbóreas de encinas y alcornoques que, tanto en su forma natural de bosque mediterráneo como en la de dehesa, constituyen espacios singulares del territorio.

Dentro de esta categoría se han incorporado zonas actualmente degradadas paisajísticas y/o funcionalmente, que soportan usos no adecuados a las características naturales de los terrenos que se enclavan, a consecuencia de procesos de deforestación y aumento de cultivos.

2. El ámbito de la Zona queda delimitado en el Plano de Ordenación n.º 1.

Artículo 204. Usos admitidos.

1. Con carácter general, para las distintas áreas de suelo incluidas en esta categoría, se establecen las siguientes condiciones de uso:
 - a) Los usos permitidos se limitan a los tradicionales, relacionados con la guardería, la explotación forestal y cinegética selectiva, la recolección de plantas aromáticas y medicinales, la apicultura, el carboneo, etc.
 - b) Queda expresamente prohibida cualquier actividad agrícola que conlleve deforestación o suponga contaminación de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.



- c) Regeneración de la vegetación arbórea, tanto por su condición de protección contra la erosión como por su valor paisajístico.
 - d) En el área donde se localiza el Balneario del Trampal, las medidas de protección establecidas son compatibles con iniciativas de actividades de turismo rural y terapéutica, que coadyuven a la puesta en valor de los recursos ecológicos y la singularidad de las aguas minerales.
2. Para aquellas actividades que en su caso puedan autorizarse en esta Zona, y a efectos de la consideración de la edificación como aislada, será obligatoria la superficie mínima de parcela determinada en el artículo 193.3 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 4

NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTAL

Artículo 205. Definición.

1. En esta zona se incluyen los terrenos del entorno del Castillo de Montánchez y del área del cementerio, de excepcional valor paisajístico y monumental.

La existencia de restos arqueológicos, su posición estratégica en el territorio y el carácter emblemático del emplazamiento obligan a establecer las necesarias medidas de protección de este enclave, hito paisajístico y monumental del núcleo.

2. El ámbito de la Zona queda delimitado en el Plano de Ordenación n.º 1 "Territorio. Clasificación del Suelo", así como, parcialmente, en el Plano de Ordenación n.º 2.

Artículo 206. Usos admitidos.

1. En esta zona queda prohibida toda actividad u operación que implique alteración del medio, en especial los movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente ligados a la investigación científica.

La edificación y la urbanización se consideran usos incompatibles y, por tanto, específicamente excluidos de estos suelos.

2. El desarrollo de cualquier actividad deberá contar, con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
3. Se consideran usos compatibles aquellas actuaciones e instalaciones que, contempladas dentro de un proyecto unitario, tiendan a mostrar y exponer las características monumentales y científicas del enclave, debiendo contar en todo caso, y aun cuando no requieran licencia urbanística, con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Artículo 207. Normativa de aplicación.

1. En esta zona son de aplicación las determinaciones de protección arqueológica que se recogen en el Capítulo 3 del Título V de las presentes Normas.
2. Igualmente, será de aplicación la legislación específica vigente de ámbito estatal y autonómico.



CAPÍTULO 5

NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRÍCOLA

Artículo 208. Definición.

1. Se engloban en esta zona las áreas de especial valor e interés desde el punto de vista agrícola y ganadero, situadas preferentemente en la denominada zona "B" del término municipal y en las penillanuras situadas en el área occidental de la zona "A".

A pesar de la escasa capacidad de los instrumentos de planificación urbanística para incidir en los aprovechamientos agropecuarios, la necesidad de protección deriva del frágil equilibrio de este espacio y el posible deterioro de los recursos básicos del medio natural, la tierra y el agua, así como de la mejora de los rendimientos de explotaciones.

2. El ámbito que esta Zona comprende queda delimitado en el Plano de Ordenación n.º 1.

Artículo 209. Usos admitidos.

1. En el interior del espacio delimitado quedan prohibidas las actividades agrícolas consumidoras de insumos de origen químico que puedan dar lugar a contaminación de las aguas subterráneas.
2. Igualmente, se prohíbe cualquier tipo de actuación o actividad que no realice las prácticas y controles necesarios para garantizar la calidad de las aguas y la tierra, debiendo en cualquier caso quedar asegurada la depuración de vertidos y la ausencia de impacto para la conservación de dichos recursos básicos.
3. Asimismo, con carácter general, se prohíben en esta Zona las edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público y guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural.
4. Se consideran usos y actividades admisibles todos aquellos que guarden relación con la explotación de los recursos primarios directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo, y la cría y reproducción de especies animales, en proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se destine la finca en que hayan de instalarse.
5. A efectos de considerar la edificación como aislada se observarán las superficies mínimas de parcela determinadas en el artículo 193.3 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 6

NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Artículo 210. Definición.

1. Corresponde a las áreas colindantes con las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento y servicios de la población, así como con el gaseoducto



Salamanca-Almendralejo y con la red de carreteras, caminos y vías pecuarias existentes en el término municipal de Montánchez.

Igualmente, se incluyen en esta Zona las márgenes y riberas de cauces, arroyos y ríos, así como las márgenes de canales y acequias que constituyen la red de riego del territorio.

2. La delimitación de los ámbitos incluidos en esta Zona y la regulación de áreas afectadas se ajustará a las determinaciones establecidas en la Sección 20 del Capítulo 2 del Título II de las presentes Normas y a la legislación sectorial de aplicación.

En cualquier caso, quedan incluidos en esta Zona los ámbitos especificados en el Plano de Ordenación n.º 1.

Artículo 211. Usos admitidos.

1. Con carácter general, en esta Zona se prohíbe cualquier actividad constructiva.
2. En la Zona de protección de cauces fluviales se prohíbe, además, cualquier actividad que pueda obstaculizar la corriente de avenidas y, en concreto, las siguientes:
 - a) Extracción de áridos.
 - b) Movimientos de tierra que modifiquen el relieve natural del terreno o supongan un deterioro de la cobertura vegetal.
3. En la zona de protección de vías pecuarias queda prohibida la ocupación definitiva o la interrupción de dichas vías mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.
4. En las Zonas de protección de redes de abastecimiento de agua, saneamiento, gaseoducto y servicios a la población no se permite la realización de labores agrícolas ni otros movimientos de tierras.

CAPÍTULO 7

NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 212. Definición.

1. Corresponde a las áreas del término municipal clasificadas como suelo no urbanizable y no incluidas dentro de las zonas anteriores.

Estas Normas, de acuerdo con la legislación vigente, consideran estos suelos inadecuados para el desarrollo urbano y, al objeto de preservar sus características y aprovechamientos naturales, los incluyen en esta zona de protección.



2. El ámbito de esta zona queda recogido en el Plano de Ordenación n.º 1.
3. Las propiedades colindantes con la Autovía Ruta de la Plata A-66 y la carretera N-630 están afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 25/1988, de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla (aprobado por R.D. 1812/1994) (de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación), según lo establecido en los artículos 73 y ss de dicho Reglamento. Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a la N-630 (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización —o informe favorable, en su caso— para el acondicionamiento del mismo.

Artículo 213. Usos admitidos.

1. Son autorizables en esta Zona los usos recogidos específicamente en el Capítulo 1 del presente Título.
2. Con carácter excepcional, y de acuerdo a las determinaciones del Capítulo 2 del presente Título, se permitirán edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas edificaciones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siendo preceptiva la Calificación Urbanística otorgada por el organismo oficial correspondiente de la Junta de Extremadura (ver artículos 200, 201 y 202 de las presentes Normas Urbanísticas).
3. A efectos de considerar la edificación como aislada para aquellas actividades que en su caso puedan autorizarse en esta zona, será de aplicación la superficie mínima de parcela determinada en el artículo 193.3 de las presentes Normas.



CUADROS DE CONDICIONES EDIFICATORIAS POR USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

USO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	
Clase de suelo permitido	ZONA DE PROTECCION DE AREAS DE VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO. Vivienda de guardería vinculada a la explotación de la finca. Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo. Ocupación máxima: 0,25% Edificabilidad máxima: 0,0025 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: Una. Altura máxima: 4 m al alero y 6 m a cumbrera desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 15 m. Separación a cauces: 50 m
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRICOLA. Vivienda de guardería vinculada a la explotación de la finca. Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo. Ocupación máxima: 0,25% Edificabilidad máxima: 0,0025 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: Una. Altura máxima: 4 m al alero y 6 m a cumbrera desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 10 m. Separación a cauces: 50 m
	NO URBANIZABLE COMÚN. Parcela mínima: 1,5 hectáreas (15.000 m ²). Ocupación máxima: 2% Edificabilidad máxima: 0,02 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: 2. Altura máxima: 6 m al alero y 8 m a cumbrera desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 10 m. Separación a cauces: 50 m.
Clase de suelo prohibido	ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y MONUMENTAL.
	ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

USO CUARTOS AGRÍCOLAS, DE APEROS Y/O DE LABRANZA	
Clase de suelo permitido	ZONA DE PROTECCION DE AREAS DE VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO.
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRICOLA.
	NO URBANIZABLE COMÚN.
Condiciones edificatorias	Una sola edificación por parcela. Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo. Ocupación máxima: hasta 35 m ² . Nº máxima de plantas: una. Altura máxima: 3 m a cumbrera en todo punto del terreno. Separación a linderos: 5 m Separación a caminos: 10 m. Separación a cauces y a otras edificaciones: 50 m. Condiciones estéticas: La tipología constructiva de estas edificaciones evidenciará de forma clara el destino de las mismas. Se evitará, en consecuencia, la utilización de disposiciones de huecos, materiales e instalaciones asimilables a los de las edificaciones residenciales. Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural y tradicional. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubierta totalmente terminado con empleo de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. A tal efecto, los paramentos verticales exteriores deberán tener acabado en piedra o enlucidos en blanco o colores ocres. El acabado de cubierta será teja cerámica curva.
Clase de suelo prohibido	ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y MONUMENTAL.
	ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE



USO NAVES AGRÍCOLAS Y/O GANADERAS	
Clase de suelo permitido	ZONA DE PROTECCION DE AREAS DE VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO, SOLO EN LOS USOS PERMITIDOS EN ART. 201
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRICOLA.
	NO URBANIZABLE COMÚN.
Condiciones edificatorias	Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo. Ocupación máxima: 2%. En Zona de protección de áreas de valor Natural y Paisajístico será del 0,5%. Nº máxima de plantas: 2. Altura máxima: 7 m a cumbre desde todo punto del terreno.
Clase de suelo prohibido	ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y MONUMENTAL.
	ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO	
Clase de suelo permitido. Deberá justificarse necesariamente la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas.	ZONA DE PROTECCION DE AREAS DE VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO. Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo. Ocupación máxima: 0,25% Edificabilidad máxima: 0,0025 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: una. Altura máxima: 4 m al alero y 6 m a cumbre desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 10 m. Separación a cauces: 50 m
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRICOLA. Parcela mínima: Unidad mínima de cultivo. Ocupación máxima: 0,25% Edificabilidad máxima: 0,0025 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: una. Altura máxima: 4 m al alero y 6 m a cumbre desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 10 m. Separación a cauces: 50 m
	NO URBANIZABLE COMÚN. Parcela mínima: 1,5 hectáreas (15.000 m ²). Ocupación máxima: 2% Edificabilidad máxima: 0,02 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: 2. Altura máxima: 6 m al alero y 8 m a cumbre desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 10 m. Separación a cauces: 50 m.
Clase de suelo prohibido	ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y MONUMENTAL. ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Los alojamientos turísticos tipo casas-hoteles rurales que se localicen en suelo no urbanizable se registrarán por las condiciones establecidas para uso de equipamiento colectivo.

USO INDUSTRIAL	
Clase de suelo permitido. Deberá justificarse necesariamente la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas.	NO URBANIZABLE COMÚN. Parcela mínima: 1,5 hectáreas (15.000 m ²). Ocupación máxima: 2% Edificabilidad máxima: 0,02 m ² /m ² . Nº máxima de plantas: 2. Altura máxima: 6 m al alero y 8 m a cumbre desde todo punto del terreno. Separación a linderos y caminos: 10 m. Separación a cauces: 50 m.
	ZONA DE PROTECCION DE AREAS DE VALOR NATURAL Y PAISAJISTICO.
Clase de suelo prohibido	ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA Y MONUMENTAL.
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRICOLA.
	ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Todos aquellos usos no definidos expresamente y que sean autorizables para cada zona, les será de aplicación las condiciones edificatorias del uso al que más se asemejen de los definidos.