



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 25 de marzo de 1998,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias del Planeamiento Municipal
de Hernán Pérez.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE HERNAN PEREZ

NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la Ordenación urbanística del territorio municipal de Hernán Pérez.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento definen la ordenación urbanística del municipio de Hernán Pérez, revisando en su

ámbito el contenido del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, hasta ahora en vigor.

ART. 2. Vigencia y ámbito temporal.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura y mantendrán su vigencia de forma indefinida, en tanto no se sustituyan por un Plan General de ordenación Urbana o sea precisa su Revisión.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento derogan y sustituyen al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Hernán Pérez.

ART. 3. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se revisarán o sustituirán por un Plan General de Ordenación Urbana cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres, como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.

b) Alteración sustancial de las previsiones de población residente, variando en más de un 30% lo en ellas previsto.

c) La ocupación de las cuatro quintas partes del Suelo urbano previsto por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

d) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

ART. 4. Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Solamente podrán modificarse las Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física. En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en la legislación urbanística.

Las modificaciones deberán fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamiento y espacios libres.

ART. 5. Obligatoriedad de su observancia.

1. Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal obligan por igual a la administración y a los particulares.

2. La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo, habrá de basarse en un estudio justificativo de la necesidad de su implantación.

ART. 6. Documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística, así como al Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura para la elaboración de este documento.

El texto comprende los siguientes documentos:

Memoria informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de ordenación, Normas Urbanísticas reguladoras.

ART. 7. Interpretación de los documentos.

1. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a los menores aprovechamientos edificatorios; a la mayor dotación de espacios públicos y equipamien-

tos comunitarios y a la mejor conservación del medio ambiente natural.

2. En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre la siguiente jerarquía de documentos:

a) Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.

b) Documentos gráficos: planos y esquemas.

c) Delimitación con respecto a edificios o elementos físicos preexistentes.

d) Criterios generales de planeamiento.

3. Los planos de determinaciones normativas tendrán un carácter estrictamente vinculante por lo que respecta a los trazados y zonificación en el suelo urbano.

Los planos de ordenación física a escala 1:1000 fijan en el suelo urbano las alineaciones con carácter vinculante. Las rasantes, igualmente recogidas en estos mismos planos, tienen un valor orientativo para los proyectos que se desarrollarán a una escala menor, y por tanto con un grado de precisión más apropiado.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ART. 8. Utilización de suelo conforme a la ordenación urbanística.

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

ART. 9. Clasificación del suelo.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal clasifican el suelo en las siguientes clases: Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

2. Constituyen el Suelo Urbano aquél que se haya mayoritariamente consolidado por la edificación o que cuenta con los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con la legislación urbanística, así como los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización citados.

3. Constituyen el Suelo no Urbanizable aquél que cuenta con más valores paisajísticos, ecológicos y agrícolas que han de ser objeto de protección, así como aquéllos que no resultan necesarios para el crecimiento urbano previsto.

ART. 10. Calificación del suelo: Sistemas y Zonas.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, califican el suelo municipal de Hernán Pérez en los siguientes Sistemas y Zonas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de su ordenación y usos permitidos o prohibidos:

Suelo Urbano:

— Sistemas.

Sistema viario.

Sistema de equipamiento.

Sistema de zonas verdes.

— Zonas.

Casco Antiguo.

Edificación mixta.

Unifamiliar adosada.

Suelo no Urbanizable:

— Zonas.

Protección genérica.

Protección de carreteras.

Protección de cauces.

Protección paisajística.

Genérica.

Especial.

Protección arqueológica.

TITULO TERCERO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

DISPOSICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION

ART. 11. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación de vial:

Línea que establece a lo largo de las calles, rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija, coincidiendo con la alineación de vial o retrocediendo respecto a ella, u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

3. Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

4. Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

5. Rasantes:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje.

La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los puntos de encuentro con los paramentos de fachada.

6. Altura reguladora:

1. Es la altura máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada entre la intersección con la cara superior del forjado y la rasante de la vía o del terreno, según se especifica en las condiciones particulares de cada Zona.

Cuando la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía, ésta se tomará en el centro de la fachada; cuando se mida respecto a la rasante del terreno, se tomará en todos los puntos de las fachadas.

2. En las Zonas en que la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía y cuando dada la pendiente de la misma, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con alturas reguladoras diferentes, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de ocho metros, debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.

5. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, con pendiente inferior al 35% y cuyo arranque no supere más de 0,50 m la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.

b) Las construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escaleras y de ascensores, que habrán de quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal a la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45 grados. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto y no superarán la altura de 3,5 metros sobre la cara superior del último forjado, ni ocuparán más de un 20% de su superficie.

7. Fachadas de la edificación:

1. Se denomina fachada aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial o espacio libre de parcela.

2. Se denomina pared medianera aquélla que está situada en el límite entre dos propiedades. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos, la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al resto de las fachadas.

8. Cuerpos y elementos salientes:

1. Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los miradores y en general aquéllos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos.

Son cuerpos salientes semicerrados, aquéllos que tengan cerrado alguno de sus lados con cerramientos fijos, quedando el resto abierto a partir de una altura de 1,10 m.

Son cuerpos salientes abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar todos sus lados de su planta a partir de una altura de 1,10 m.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

c) Los cuerpos salientes se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm.

2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben.

Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.

9. Cerramientos de parcela:

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere en ningún punto los dos metros, medidos sobre el nivel del terreno.

Es obligatoria la construcción de cerramientos de parcela a la vía pública cuando la alineación de la edificación no coincida con la del vial.

10. Retranqueos de la edificación:

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

ART. 12. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1. Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo, edificable o no según estas Normas Urbanísticas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento para ser edificables.

2. Solar:

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando hallándose clasificado como Suelo Urbano y siendo apto para la edificación según la calificación que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, no se encuentre incluido en ninguna Unidad de Ejecución o esté previsto su desarrollo mediante un Plan Especial en tanto no se haya aprobado definitivamente la correspondiente reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes en fachadas, cuente también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas.

3. Manzana:

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Profundidad edificable:

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la misma.

5. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan.

6. Ocupación:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación (incluidos los sótanos), o su proyección sobre el terreno y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas.

7. Espacio libre de parcela:

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a los retranqueos mínimos y a la ocupa-

ción máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondientes, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables.

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t) por metros cuadrados de suelo (m²s), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art.39.8).

b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos (m³) por metros cuadrados de suelo (m²s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art.39.8). En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima correspondiente, sólo computarán 5 m³/m²s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

9. Adaptación topográfica:

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona, se llevará a cabo tan sólo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

a) Los muros en los linderos de parcela no superen los dos metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle de su frente.

b) Al llevar a cabo desmontes en un parcela no se dé lugar a ningún muro de contención con más de cuatro metros de altura, ni a menos de cuatro metros de otro cualquiera.

ART. 13. Parámetros relativos a la edificación.**1. Número de plantas:**

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. En este cómputo no se incluye la planta de sótano.

2. Planta baja:

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta de sótano, real o posible.

a) Se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 1,30 m. por encima y 0,60 m. por debajo de la rasante de la calle o del terreno. Si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.

b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

c) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,5 m. para usos residenciales y 3,00 m. para otros usos, ni superior a 3,5 m y 4,5 m. respectivamente.

d) Se denomina entreplanta o altillo aquella planta interior separada al menos 2 metros de la fachada y situada entre la planta baja y la primera planta del piso. Caso de construirse, las alturas mínimas de la planta para poder ser habitable será al menos de 2,4 m, debiendo ser destinada a usos de almacén o cuartos de maquinaria en caso contrario.

3. Planta sótano:

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, y no cumpla las condiciones necesarias para ser considerada planta baja, computará, no obstante, como una más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los sótanos.

b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos supe-

riores, trasteros, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m.

c) Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos, ocupación y profundidad edificables fijados.

4. Planta piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 m. como mínimo, pudiendo reducirse mediante un falso techo hasta 2,30 m. en pasillos, baños y cocinas de viviendas.

5. Patios de ventilación:

a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la edificación cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.

c) En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada a un espacio público o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un cuadrado de lado mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros. Todo ello sin perjuicio de lo indicado en las Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

d) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un cuadrado de 2 m. de lado.

e) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista algunas de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

f) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,60 metros por encima de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

ART. 14. Condiciones estéticas y de composición de la edificación.

La Administración podrá exigir en aquellos casos en que lo con-

sidere preciso, determinados tratamientos estéticos-compositivos que contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno.

La cubierta será obligatoriamente inclinada de teja cerámica curva. Las fachadas estarán acabadas con enfoscados de morteros de cal o bastardos; también se admiten acabados con pinturas en colores claros y acabados en piedra natural.

En la carpintería exterior se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

ART. 15. Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de superficie útil mayor a 10 m² y un aseo.

2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo si solamente existe uno en la vivienda. Si existiera más de un aseo, a uno de ellos podría accederse desde un dormitorio.

3. La cocina-comedor deberá tener una superficie útil de al menos 14 m² y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2,40 x 2,40 m.

4. Si la cocina es independiente del comedor-cuarto de estar, ésta deberá tener una superficie útil de al menos 5 m² y el comedor-cuarto de estar de 10 m², debiendo admitir este último la inscripción de un cuadrado de 2,40 x 2,40 m.

5. Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 6 m² y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1,80 x 1,80 m.

6. Toda pieza habitable deberá ventilar directamente al exterior de tal modo que entre 0,80 y 1,80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie.

7. Si la iluminación y ventilación del cuarto de estar se produce desde un patio, éste deberá tener una superficie mínima de 30 m², debiéndose poder inscribir un cuadrado de 5 x 5 m.

8. Ninguna pieza (distinta del aseo) que incumpla dichas condiciones de ventilación, podrá tener dimensiones superiores a 1,80 m. de lado.

9. Los aseos deben tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos uno de ellos baño o ducha, un inodoro y un lavamanos.

10. Si el recorrido de acceso a la vivienda supone subir o bajar un desnivel de 10,50 o más metros por el interior del edificio, se ha de poder hacer este recorrido asimismo con ascensor.

CAPITULO II REGULACION GENERAL DE USOS

ART. 16. Compatibilidad de usos.

Se distinguen dos tipos de usos: Compatibles e incompatibles. Los primeros son los permitidos en cada una de las zonas y sistemas en los que se ha calificado el suelo. Los incompatibles son todos aquellos no permitidos expresamente o prohibidos específicamente; en caso de existir alguno de ellos a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, deberá ser erradicado.

ART. 17. Condiciones de los usos.

Al objeto de definir la compatibilidad de usos admisibles en las distintas zonas se establecen las siguientes categorías y situaciones:

a) Uso Residencial.

Categoría 1.—Vivienda colectiva.

Categoría 2.—Vivienda unifamiliar.

b) Uso Comercial.

Situación 1.—En planta baja de edificios.

Situación 2.—En edificios independientes

c) Oficinas y Servicios.

Situación 1.—En planta baja de edificios.

Situación 2.—Anexos a vivienda.

Situación 3.—En edificios independientes

d) Uso Industrial.

Categoría 1.—Sin molestia para la vivienda.

Categoría 2.—Incómoda para la vivienda.

Categoría 3.—Incompatible con la vivienda.

Situación 1.—En planta baja de edificios.

Situación 2.—En edificios independientes.

e) Almacenes.

Situación 1.—En planta baja de edificios.

Situación 2.—En edificios independientes

f) Uso Institucional y Público.

Categoría 1.—Hoteles y residencias.

Edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo hoteles, residencias, y análogos, así como las actividades complementarias.

Categoría 2.—Espectáculos.

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como casinos, salas de fiestas, bares y restaurantes.

Categoría 3.—Cultural y Asociaciones.

Edificios destinados a fines culturales, enseñanza o investigación tales como museos, bibliotecas, teatros, academias, club sociales, etc.

Categoría 4.—Docente.

Edificios destinados a la enseñanza.

Categoría 5.—Sanitario y benéfico.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, ancianos, etc.

Categoría 6.—Religioso.

Edificios destinados al culto tales como templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

Categoría 7.—Administración.

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración, como Ayuntamiento, Policía, Correos, etc.

Categoría 8.—Deportivo y de recreo.

Terrenos, locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza del deporte.

Se establecen las siguientes situaciones para este uso:

Situación 1.—En planta baja de edificios.

Situación 2.—En edificios independientes.

g) Garaje y aparcamiento.

Situación 1.—En sótanos y plantas bajas de edificios.

Situación 2.—En edificios independientes.

ART. 18. Regulación específica del uso industrial.

1. A los efectos de estas Normas los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se clasifican en las categorías siguientes:

— Categoría Primera: Sin molestias para la vivienda. Son actividades de carácter artesanal o familiar que ocupan una superficie útil máxima de 100 m² con una potencia total instalada inferior a 10 Kw y un nivel máximo de ruido de 40 Db.

— Categoría Segunda: Molestas para la vivienda.

Incluye industrias o talleres con una superficie útil de hasta 200 m², con una potencia total instalada máxima de 20 Kw y un nivel de ruidos de hasta 50 Db.

—Categoría Tercera: Incompatibles con la vivienda.

Incluye cualquier tipo de actividad industrial no incluida en las categorías anteriores.

2. Las industrias habrán de adoptar las medidas necesarias, y ejecutar las obras correspondientes, para no ser clasificables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según el citado Reglamento.

Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, en su caso, podrá clausurarse la industria causante de los inconvenientes.

3. Las industrias existentes podrán realizar obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidos para cada zona donde son admitidas. No se admitirá la ampliación, si las industrias son prohibidas en la correspondiente zona.

CAPITULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USOS DE ZONAS.

ART. 19. Condiciones particulares de la zona CASCO ANTIGUO.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Coincidirá obligatoriamente con la alineación vial en toda su longitud.

b) Parcela mínima.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones:

— Superficie mínima: 100 m².

— Frente mínimo: 6 m.

– Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante de la vía.

– Altura reguladora: 7,50 m

– Plantas máximas permitidas: 2.

d) Profundidad edificable.

Se permite la existente y se establece en 15 m para nuevas edificaciones.

e) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de parcela es de 1,5 m²/m²

f) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

– Vuelo máximo: 0,50 m.

– Longitud máxima: 1,30 m.

– Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.

– Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cms.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categorías 1 y 2.

b) Comercial: Situación 1.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1 y 2

d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.

e) Almacenes: Situación 1.

f) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

ART. 20. Condiciones particulares de la zona EDIFICACION MIXTA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Podrá coincidir o retranquearse al menos 3 m respecto a la alineación de vial.

Respecto a los linderos medianeros podrá coincidir o retrasarse al menos 3 m de los mismos.

b) Parcela mínima.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones:

– Superficie mínima: 100 m².

– Frente mínimo: 6 m.

– Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

Cuando la alineación de la edificación coincida con la alineación del vial la altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante de la vía. Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación del vial la altura reguladora de la edificación se medirá respecto de la rasante del terreno.

– Altura y plantas máximas permitidas:

– 7,5 m, correspondientes a 2 plantas para calles de ancho igual o inferior a 10 m.

– 10,5 m, correspondientes a 3 plantas para calles de ancho mayor a 10 m.

d) Profundidad edificable.

Si la alineación de la edificación coincide con la alineación vial, la profundidad edificable se establece en 15 m.

Si la alineación de la edificación no coincide con la alineación vial no se establece este parámetro.

e) Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación respecto a la parcela se calculará dividiendo la superficie del polígono delimitado por la alineación del vial, una paralela a la misma a 15 m hacia el interior de la parcela y los linderos medianeros entre la superficie total de la parcela, expresado porcentualmente.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de parcela es de 1,5 m²/m².

g) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo: 0,50 m.
- Longitud máxima: 1,30 m.
- Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
- Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cms.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Residencial: Categorías 1 y 2.
- b) Comercial: Situación 1.
- c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1 y 2
- d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.
- e) Almacenes: Situación 1.
- f) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.
- g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

ART. 21. Condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR ADOSADA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Deberá retranquearse obligatoriamente 3 m respecto a la alineación de vial en toda la longitud de fachada.

b) Parcela mínima.

- Superficie mínima: 90 m².
- Frente mínimo: 6 m.
- Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial en ese punto.

- Altura reguladora: 7,5 m
- Plantas máximas permitidas: 2.

d) Profundidad edificable.

Se establece en 13 m.

f) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo: 0,50 m.
- Longitud máxima: 1,30 m.
- Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
- Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cms.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Residencial: Categoría 2.

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USOS DE LOS SISTEMAS

ART. 22. Condiciones particulares del SISTEMA VIARIO.

La características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante, en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios que atraviesa y otros datos relevantes.

ART. 23. Condiciones particulares del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

1.—Dentro del Sistema de Equipamientos en Suelo Urbano se distinguen los siguientes tipos:

- B1.—Equipamiento Docente.
- B2.—Equipamiento Sanitario.
- B3.—Equipamiento Cultural.
- B4.—Equipamiento Administrativo.
- B5.—Equipamiento Deportivo.
- B6.—Equipamiento Religioso.

2.—Las condiciones particulares de edificación para cada uno de los equipamientos calificados son las siguientes:

- a) El valor de los parámetros urbanísticos aplicables a los equipamientos B2, B3, B4 y B6 coincidirán con los que actualmente cuente la parcela y edificación existente.

En la parcela calificada como Equipamiento Cultural situada al Sureste del Suelo Urbano y en la que el Ayuntamiento pretende

instalar un museo, solamente se permiten obras de rehabilitación y restauración.

b) Las condiciones de edificación del Equipamiento Docente, (B1), son las siguientes:

- Parcela mínima: La existente.
- Altura y número de plantas de la edificación:

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación de vial.

- Altura reguladora: 10,50 m
- Plantas máximas permitidas: 3 plantas.
- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m².

c) Las condiciones de edificación del Equipamiento Deportivo, (B5), son las siguientes:

- Edificabilidad máxima: 1,2 m³/m².

3.—Los usos permitidos para cada uno de los equipamientos calificados son los siguientes:

- Equipamiento Docente: Institucional público, categoría 4, situación 2.
- Equipamiento Sanitario: Institucional público, categoría 5, situación 2.
- Equipamiento Cultural: Institucional público, categoría 3, situación 2.
- Equipamiento Administrativo: Institucional público, categoría 7, situación 2.
- Equipamiento Deportivo: Institucional público, categoría 8, situación 2.
- Equipamiento Religioso: Institucional público, categoría 6, situación 2.

ART. 24. Condiciones particulares del SISTEMA DE ZONAS VERDES.

1. Los parques y jardines se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas a posibles usuarios.

2. Se admiten edificaciones destinadas a servicios propios del parque o jardín, siempre que la superficie ocupada por las mismas no superen el 5% de la superficie de parque o jardín correspondiente. La altura reguladora de las edificaciones será de 4 m, medida respecto a la rasante del terreno.

CAPITULO V

AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO

ART. 25. Condiciones del Plan Especial del Arroyo del Pueblo.

1. Será preceptiva la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Arroyo del Pueblo a su paso por el Suelo Urbano.

Dicho plan especial desarrollará el proyecto de ejecución del encauzamiento del arroyo de manera que no se produzcan desbordamientos.

En tanto no se ejecuten las obras no podrá edificarse en todo el ámbito del Plan Especial fijado en el plano 10 «Zonificación en Suelo Urbano» de estas NNSS. No obstante el Plan Especial y las obras de encauzamiento podrán irse desarrollando por fases, lo cual posibilitará la aptitud de los terrenos colindantes para la edificación.

Las ordenanzas de la edificación de las zonas incluidas en el ámbito del Plan Especial, serán directamente las establecidas en estas NNSS.

Las alineaciones se han delimitado teniendo en cuenta el proyecto actualmente en desarrollo por parte de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura, del cual se desprende una sección de encauzamiento del arroyo de 6 m de ancho, fijándose un viario de 5 m a ambos lados del mismo.

TITULO IV

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 26. Destino del Suelo no Urbanizable.

Los terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento como Suelo no Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.

ART. 27. Prohibiciones y autorizaciones.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de esta clase de suelo, no podrá efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable.

2. En Suelo no Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, considerándose este caso en los siguientes supuestos:

a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o la implantación de servicios comunes, pueda originarse núcleo de población y vulnerar las previsiones de planeamiento.

b) Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes o en proyecto.

c) Cuando no dándose las circunstancias del apartado b, se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos respecto a una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción, que racionalmente suponga la modificación del uso de la matriz de la que proceden.

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas en Suelo no Urbanizable requerirá licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Se prohíbe expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido, frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Consejería de Agricultura.

4. Las actividades extractivas solamente podrán iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemplen medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico, no admitiéndose en ninguna zona de especial interés.

5. En el conjunto del suelo no urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades.

Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

6. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

Las características de estas construcciones se establecen en las categorías de suelo no urbanizable en que están permitidas.

7. Podrán también autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población según la definición expresada en el artículo siguiente.

8. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares se desarrollará según la legislación urbanística

ART. 28 Definición de núcleo de población.

Las condiciones que se establecen para la no formación de núcleo de población en Suelo no Urbanizable son las siguientes:

a) La parcela a la que quedará afecta una vivienda tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se subdivide el Suelo no Urbanizable.

b) El retranqueo mínimo de la vivienda respecto a los límites de la propiedad será al menos de 15 m.

c) La distancia entre viviendas, será al menos de 50 m, aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela.

d) No se permite que en un círculo de 100 m. de radio existan más de tres viviendas.

e) No se permite que en un círculo de 200 m. de radio existan más de seis viviendas.

f) Para la verificación de las condiciones d) y e) de este artículo, el centro de los círculos a que se refieren podrán ubicarse en cualquier punto del suelo no urbanizable.

g) La distancia mínima de cualquier vivienda en suelo no urbanizable al límite del suelo urbano será al menos de 100 m.

CAPITULO II
CALIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

ART. 29. División en zonas.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las siguientes zonas dentro del Suelo no Urbanizable:

- Suelo no Urbanizable de protección Genérica.
- Suelo no Urbanizable de protección de Carreteras.
- Suelo no Urbanizable de protección de Cauces.
- Suelo no Urbanizable de protección paisajística.
 - Genérica.
 - Especial.
- Suelo no Urbanizable de protección arqueológica.

ART. 30. Suelo no Urbanizable de protección Genérica.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento califican como Suelo no Urbanizable de protección Genérica, aquél que es necesario proteger de la urbanización y de la formación de núcleo de población, pero que a su vez, es capaz de soportar cierto tipo de construcciones compatibles con el uso agrícola al que actualmente esté dedicado.

2. Se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

a) Instalaciones agrícolas.

La parcela mínima para poderlas levantar vendrá fijada en 8 hectáreas, pudiéndose inscribir en ella un círculo de 60 m de diámetro, (en todo caso se estará a lo que se determine por el organismo competente en cuanto a parcela mínima de cultivo).

Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

La edificación no podrá tener nunca una altura superior a 4 m, salvo que por imperativos de las instalaciones fuera imprescindible sobrepasarla.

El volumen edificable no será superior a 0,05 m³/m²

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

c) Edificaciones de utilidad pública o interés social y edificios aislados destinados a vivienda familiar.

La parcela mínima a que quedará afecta la edificación tendrá una superficie mínima de 8 hectárea, y en ella debe poderse inscribir una circunferencia de diámetro mínimo 60 m.

La altura máxima no podrá superar en ningún punto de las fachadas de la edificación una planta o 4 m.

El volumen edificable no será superior a 0,05 m³/m².

La superficie máxima construible será de 250 m². para edificios de vivienda familiar.

Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.

d) Se admite el uso de camping-caravaning que se atenderá, además de a esta normativa urbanística, a la sectorial correspondiente. En ningún caso dispondrán instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos. La parcela sobre la que se asienten tendrá un tamaño superior a las 8 hectáreas. Su ocupación por la edificación no excederá del 5% del suelo, ni su altura sobrepasará los 4 m.

ART. 31. Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras.

1. Este área de suelo no urbanizable está formado por una franja continua de 50 metros de ancho que tiene por eje el mismo que los de las carreteras que atraviesan el término municipal.

2. En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes o las estaciones de suministro de combustible. Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente movimientos de tierras y extracción de áridos.

La construcción, reparación o mejora de cualquier carretera deberá contemplar en su proyecto la adecuada reposición del terreno natural en los bordes exteriores de ésta, así como un encuentro ajustado entre la superficie pavimentada y dicho terreno natural.

ART. 32. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

1. Se establece una franja de protección de los cauces de los ríos Los Arrago y Tralgas que comprende los terrenos situados dentro del ámbito de 120 metros tierra adentro, desde el límite de la máxima avenida anual.

2. En esta franja de terreno solamente se admiten aquellas obras o construcciones de utilidad pública que por sus especiales características solamente puedan ubicarse en esta zona y que

además cuenten con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

ART. 33. Suelo no urbanizable de protección paisajística.

1. Comprende aquellos espacios dentro de Hernán Pérez cuyos excepcionales valores geomorfológicos, paisajísticos y medioambientales los hace merecedores de especial protección. En función de la mayor o menor relevancia de dichas características se establecen dos subzonas y categorías de protección: Genérica y Especial.

a) Genérica:

Se admiten la conservación de las actividades agrícolas actuales.

Se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

a) Instalaciones agrícolas.

La parcela mínima para poderlas levantar vendrá fijada en 5 hectáreas, pudiéndose inscribir en ella un círculo de 90 m de diámetro.

Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajustará, si existieran, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

La edificación no podrá tener nunca una altura superior a los 4 m.

El volumen edificable no será superior a 0,03 m³/m²

b) Las instalaciones culturales o sociales de carácter público previa declaración de utilidad pública y los edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre que se justifique su vinculación a la explotación para el mantenimiento y vigilancia de la finca.

Además de cumplirse las condiciones necesarias para la no formación de núcleos de población, deberán adecuarse a las siguientes:

— La parcela a que quedará afecta la edificación deberá tener una superficie mínima de 5 hectáreas y podrá inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 90 m.

— La altura máxima no podrá superar en ningún punto de las fachadas de la edificación una planta o 4 metros.

— El volumen edificable no será superior a 0,03 m³/m².

— La superficie máxima construida será de 150 m² para edificios de vivienda familiar.

Se prohíben especialmente:

— Extracciones de rocas, áridos o cualquier otro movimiento de tierras que pueda conllevar peligro de erosión del suelo.

— El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

— Las edificaciones no expresamente admitidas en este artículo.

b) Especial:

Se permiten exclusivamente:

— Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes. Estos deberán tender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.

— Las medidas de conservación ecológica y repoblación.

Queda expresamente prohibido:

— La apertura de nuevas vías y caminos.

— Extracciones de todo tipo.

— Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.

— El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.

— La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.

— Cualquier tipo de edificación.

— Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto si se demuestra la imposibilidad de paso o ubicación alternativa.

ART. 34. Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Se permiten exclusivamente las obras de interés cultural tendentes a la puesta en valor de las construcciones o restos arqueológicos existentes en esta zona.

Queda expresamente prohibido cualquier tipo de actuación no incluida en el apartado anterior.

TITULO QUINTO

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ART. 35. Competencia.

1. El desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento

corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por la legislación urbanística y de acuerdo con estas Normas Urbanísticas.

2. A los distintos organismos de la Administración Central, Junta de Extremadura y Diputación Provincial, les corresponde el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

ART. 36. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

1. La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de aquellos proyectos de compensación o reparcelación correspondientes a las Unidades de Ejecución delimitadas y la redacción de los Planes Especiales o Estudio de Detalles de acuerdo con las finalidades establecidas por la legislación urbanística.

2. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalles para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posible incidencia de las medidas a adoptar.

ART. 37. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable, se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que se dispone para los sistemas generales en el artículo siguiente.

2. Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales de protección de paisaje, cultivos, bosques, de mejora del medio rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

ART. 38. Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Urbanización o construcción, excepto cuando por sus características sea necesaria la previa redacción de un Plan Especial, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente.

ART. 39. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la legislación urbanística establece para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.

2. Será preceptiva la redacción de un Plan Especial de Ordenación del Arroyo del Pueblo a su paso por el Suelo Urbano. Su ámbito y criterios a tener en cuenta para su redacción serán los especificados en el art. 25 de estas Normas Urbanísticas.

ART. 40. Estudios de Detalle.

1. Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la legislación urbanística.

2. Se entenderá como determinaciones de estas Normas Subsidiarias aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación, edificabilidad máxima y altura máxima de cada zona.

ART. 41. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

TITULO SEXTO

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA

CAPITULO I

LICENCIAS

ART. 42. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal todos los actos para los cuales se exige por la legislación urbanística y en general cualquier otra acción sobre el sue-

lo, el vuelo o el subsuelo, que implique o requiera alteración de las condiciones naturales de los terrenos o sus linderos, nuevas construcciones, usos e instalaciones, o modificación de las existentes.

2. La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente.

3. Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal.

4. Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarcan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevé la legislación de Régimen Local.

6. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la legislación urbanística, a estas Normas Subsidiarias de Planeamiento o a los Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

ART. 43. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia es el establecido en el art. 9 del Reglamento de servicios de las Corporaciones locales.

2. Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado habrá de satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale.

Transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación o presentación de recurso, se entenderá que se renuncia a la licencia y se procederá a su archivo.

3. Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje.

ART. 44. Plazo y caducidad de las licencias.

1. Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística, de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y otras figuras de planeamiento que las desarrollen.

2. En las licencias deberá hacerse constar preceptivamente el plazo para la terminación de las obras, atendiendo a sus características y dimensiones, no pudiendo sobrepasar los siguientes límites: seis meses para comenzar las obras y dos años para acabarlas.

Transcurrido el indicado plazo sin que las obras se hayan ejecutado, se producirá la caducidad automática de las licencias.

3. Las licencias que amparan obras cuya ejecución interrumpa por un plazo de seis meses, caducarán automáticamente por el transcurso de dicho plazo.

4. La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.

5. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.

6. Las prórrogas de los plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos meses de la conclusión de los previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, no se podrán conceder sino por una sola vez, por la mitad del plazo inicialmente previsto y con un máximo de seis meses, y será válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida, aunque se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias en casos de prórrogas del plazo de finalización de las obras.

La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la correspondiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrán ser solicitadas y obtenida si se ha efectuado la cobertura de aguas del edificio.

7. Si una vez transcurridos los plazos de prórrogas «ope legis», las obras no han sido comenzadas o acabadas, la licencia caducará sin necesidad de previo aviso y para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de licencias.

8. Si se comprueba el incumplimiento de las condiciones materiales de una licencia, se dispondrá inmediatamente la suspen-

sión de la eficacia de la misma, señalándose un plazo para la subsanación de los defectos observados. La licencia de obras caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos al efecto fijados.

ART. 45. Licencias de parcelación.

Será preceptiva la licencia de parcelación para proceder a cualquier división, segregación o agregación de fincas en otras independientes.

a) La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia incluirá:

— Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso, así como su adecuación al uso asignado, y en su caso su aptitud para la edificación.

— Plano topográfico y de información a escala 1:1.000 como mínimo, con detalle de los lindes de las fincas registrales previas, elementos preexistentes, y clasificaciones urbanísticas vigentes.

— Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

b) La aprobación definitiva de aquellos documentos de planeamiento derivado, que incluyen una propuesta de parcelación vinculante con los anteriores requisitos, implicará la concesión automática de la licencia de parcelación.

c) El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a obtención de licencia municipal, que requerirá la previa aprobación de la parcelación y podrá ser concedido conjuntamente con aquella licencia.

Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales, etc, que se especifiquen para cada zona.

d) En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rejjas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro...

e) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la

valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

ART. 46. Licencias para el movimiento de tierras.

Será preceptiva la obtención de licencia para llevar a cabo cualquier movimiento de tierras, diferente del habitual de la actividad agrícola.

a) La licencia para movimiento de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá aperturas de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

b) El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.

c) Las obras a que se refiere la licencia se ajustarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

d) La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:1.000, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

ART. 47. Licencias de obras.

1. A los efectos de la licencia, las obras se clasificarán en mayores y menores. Serán obras mayores:

— Las que se refieren a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen de edificaciones, modificación de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y obras de urbanización.

— Los movimiento de tierras.

— Las obras de demolición de edificaciones o construcciones y en general todas aquellas que exijan la dirección de un técnico facultativo titulado.

2. Serán obras menores todas aquellas no clasificadas como mayores según el número anterior.

3. Las solicitudes de licencia para obras mayores, habrán de incluir los siguientes documentos:

a) Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado.

b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:

b.1) Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes, así como de la parcela aprobada sobre la cual se actúe.

b.2) Plano parcelario a escala no inferior a 1:1000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.

b.3) Toda aquella otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación, requiera.

4. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificios ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

5. Las solicitudes de licencias para obras menores se acompañarán de un plano o croquis acotado, suscrito por técnico responsable, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar.

ART. 48. Licencias de derribo.

No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de derribo.

a) La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

— Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.

— Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.

— Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.

— Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.

— Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

b) Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

ART. 49. Licencia en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, las solicitudes de licencia se dirigirán al Ayuntamiento, que informará preceptivamente y remitirá el expediente a la Comisión de Urbanismo. El solicitante acompañará un plano a escala con la descripción de la finca, situación territorial, extensión superficial y uso actual, con indicación expresa de los titulares.

2. Antes de iniciar la obra se inscribirá la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO II

DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINAS

ART. 50. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en la legislación urbanística.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

ART. 51. Ordenes de ejecución.

1. Los Ayuntamientos y los organismos competentes, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

ART. 52. Declaración de ruina.

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

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiriera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiera urgencia o peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

CAPITULO III

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

ART. 53. Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y del planeamiento de ellas derivado, adoptando como medidas defensivas las que se establecen en la legislación urbanística.

ART. 54. Competencia sobre inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

CATOLOGO

DEFINICIONES:

1.—NIVELES DE PROTECCION.

Los elementos catalogados contarán con alguno de los niveles de protección que a continuación se definen:

Integral.

Incluye aquellos edificios que por su excepcional valor requieren la protección integral de sus componentes aportados en las etapas relevantes de su construcción.

En los edificios con este tipo nivel de protección se estará a lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. (L.P.H.E).

Estructural.

Supone la protección de los componentes de composición y ornato que se señalan en el catálogo además de los relativos a la estructura y organización interior básica del edificio, (escaleras, forjados, etc).

Ambiental Singular.

Supone la existencia en el elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural que señalan la oportunidad de subrayar su presencia, bien para garantizar su conservación o en su caso para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable.

Arqueológico.

Se incluye con este nivel de protección los objetos muebles de interés paleontológicos y arqueológicos así como los yacimientos arqueológicos, entendiéndose por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo.

2.—TIPOS DE INTERVENCION.

Las intervenciones posibles en cada uno de los elementos catalogados será alguna de las que a continuación se definen:

Restauración.

Las obras de restauración constituyen el grado máximo de conservación y estarán orientadas a consolidar lo existente, recuperando las características y conceptos genuinos de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines, etc.

La restauración supondrá:

- Conservación de la totalidad de las partes originales.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 39.3 de la L.P.H.E.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos, (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.
- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.
- Sustitución y/o recuperación de instalaciones con ajuste a las condiciones originales de la edificación.

Rehabilitación.

Se entiende por rehabilitación las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los espacios libres.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

Cuando la obra afecte a elementos comunes, (zaguanes, patios, escaleras, etc.), éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales, como en los acabados y decoración.

La rehabilitación podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales, sin que se afecte a los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc, que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.
- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.

– Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas, (art. 39.3 de la L.P.H.E.).

– Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio.

– Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior.

– Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

– Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición. Tal intervención podrá permitirse siempre que se produzca el ajuste a las siguientes limitaciones:

- Los huecos mantendrán los ejes de simetría originales del edificio, o sus mecanismos de composición.
- La altura de los dinteles deberá guardar relación con la de los huecos existentes en la planta.
- El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos.
- Actuaciones en los jardines y huertos.
- Introducción de nuevos elementos arbóreos.

Reestructuración.

Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la mejora de habitabilidad y utilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición, (o sustitución) de cuerpos o elementos añadidos o en mal estado.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales.

La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor así como las medidas técnicas necesarias.

La reestructuración del edificio podrá suponer:

- Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa, con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.
- Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen y materiales de cubierta, las escaleras u otros elementos protegidos expresamente.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.
- Desplazamiento y/o sustitución de forjados con utilización del volumen sobre rasante.
- Adaptación y nueva apertura de huecos siempre que no se establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.

Investigación y Puesta en Valor

Se estará a lo dispuesto en el Título V de la L.P.H.E.

ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL PRESENTE CATALOGO

Los elementos que constituyen el presente catálogo son los siguientes:

- Iglesia de Santa María Magdalena.
- Ermita del Cristo de la Paz.
- Antigua almazara.
- Casa Consistorial. El Pósito.
- Paraje con hallazgos arqueológicos.

A continuación se incluyen las correspondientes fichas de cada uno de los elementos mencionados.

IGLESIA DE SANTA MARIA MAGDALENA.

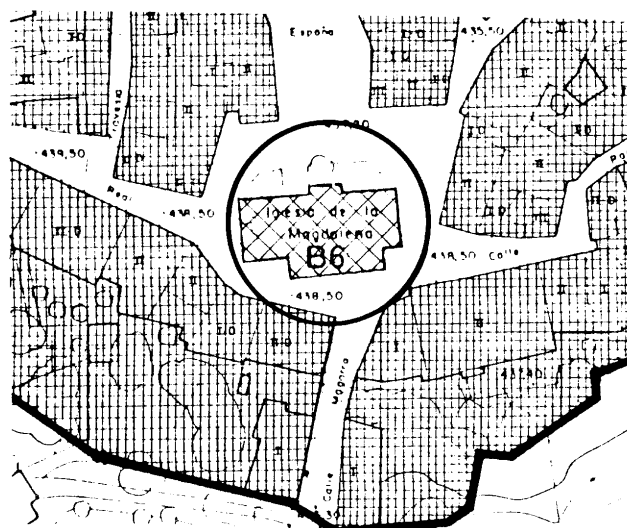
Obra realizada esencialmente en el siglo XVI, con reformas posteriores, en mampostería con refuerzos de granito. La capilla mayor se cubre con artesonado de madera a cuatro planos. Es de nave única, dividida en tres tramos por arcos de medio punto.

Originariamente su cubierta fue de madera a dos aguas, pero se sustituyó por una moderna de viguetas y ladrillo. Tiene dos portadas de medio punto, prácticamente iguales, al oeste y al norte. La fachada oeste es totalmente de sillería de granito y el resto de ellas de mampuestos con sillares en las esquinas. La fachada oeste cuenta con espadaña con dos vanos de medio punto peraltado, que corona en ángulo obtuso en cuyo vértice aparece una cruz de granito. Sobre la espadaña se halla un habitáculo moderno para el reloj.

NIVEL DE PROTECCION: Integral.

TIPO DE INTERVENCION: Restauración.

PLANO DE SITUACION:



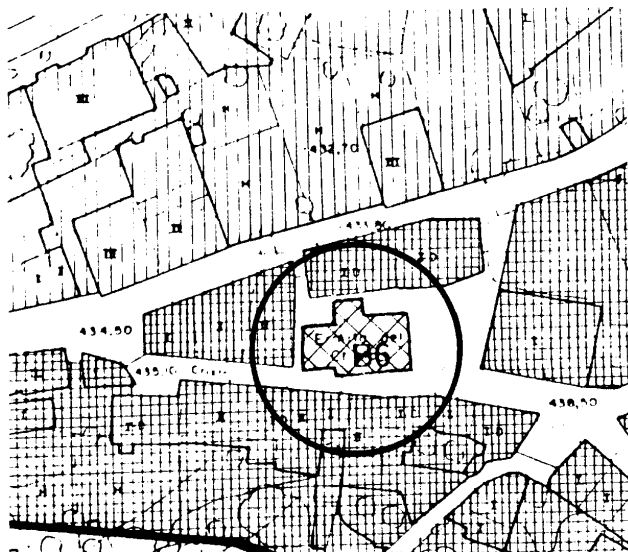
ERMITA DEL CRISTO DE LA PAZ.

Pequeña edificación realizada en mampostería con refuerzos de sillar en las esquinas. Es de nave única, dividida en dos tramos por un arco de medio punto y cubierta por un artesonado de madera. La capilla es más estrecha y elevada que la nave y se cubre con cúpula de ladrillo sobre pechinas y cuatro arquerías. La puerta se abre a los pies y es de medio punto. La sacristía se adosa al lado de la epístola y se cubre con tejado de madera a un agua. Sobre el arco de acceso a la capilla mayor existe una inscripción con la fecha de 1.756. En la ermita existen las imágenes del Cristo de la Paz, del XVII, de San Sebastián y de la Virgen con el niño, del siglo XVI.

NIVEL DE PROTECCION: Integral.

TIPO DE INTERVENCION: Restauración.

PLANO DE SITUACION:



ANTIGUA ALMAZARA.

Construcción típicamente rural constituida por muros de mampostería y cubierta con estructura de madera. Está constituido por dos cuerpos diferenciados con cubierta a dos y cuatro aguas respectivamente. Se ubica junto al arroyo que atraviesa el casco urbano de Hernán Pérez.

Actualmente es de propiedad municipal, tras su adquisición por parte del Ayuntamiento al objeto de su posterior rehabilitación y adaptación como un museo que albergue los hallazgos arqueológicos habidos en el término municipal.

NIVEL DE PROTECCION: Estructural.

TIPO DE INTERVENCION: Restauración y rehabilitación.

PLANO DE SITUACION:



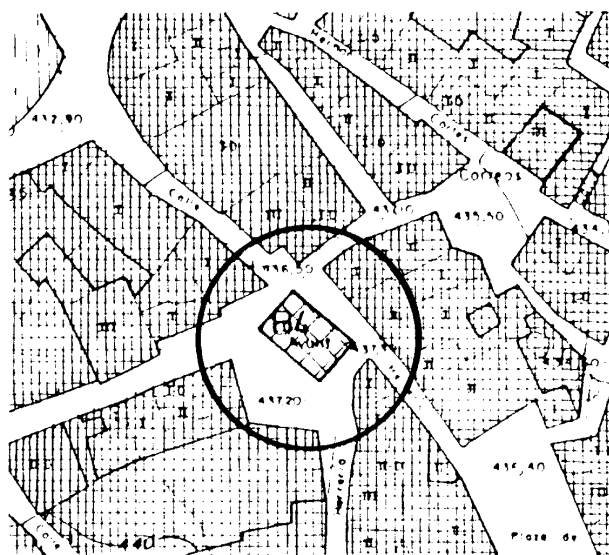
CASA CONSISTORIAL. («EL POSITO»)

Obra del siglo XX, cuyo principal valor estriba en la ubicación sobre el espacio ocupado por un edificio conocido por «EL POSITO», así como por la reutilización de ciertos elementos arquitectónicos como las jambas y dintel de granito con escudo en la puerta principal. En el dintel figura una inscripción con la fecha de 1.794. El nombre del Pósito tiene su raíz en una actividad vecinal de «Depósito» de dinero que allí se realizaba con el fin de ayudar a personas necesitadas en el pueblo. El edificio, dedicado a escuelas hacia 1.940, actualmente constituye la Casa Consistorial de Hernán Pérez. Cuenta con dos plantas y su sistema estructural está constituido por muros de carga y forjados unidireccionales. Sobre las dos plantas se eleva un pequeño cuerpo construido donde se ubica el reloj.

NIVEL DE PROTECCION: Ambiental Singular.

TIPO DE INTERVENCION: Restauración, rehabilitación y reestructuración. Se conservarán jambas y dintel de puerta principal.

PLANO DE SITUACION:



PARAJE CON HALLAZGOS ARQUEOLOGICOS.

Se catalogan los terrenos en los que, según información facilitada por el Ayuntamiento de Hernán Pérez, se han encontrado restos arqueológicos de dólmenes, estelas y otros elementos prehistóricos.

A continuación se transcribe lo que al respecto se incluye en la Enciclopedia de Extremadura:

«Los restos de poblamiento más antiguos que se conocen en los alrededores de Hernán Pérez se remontan a la etapa megalítica

y se concretan en una necrópolis o cementerio de dólmenes de cámara circular y corredor, de los que se han explorado al menos cuatro de ellos. Esta implantación megalítica debió ser fuerte y además perduró durante mucho tiempo, ya que se han encontrado hasta el momento siete estelas antropomorfas cuya relación con el Megalitismo parece cada día más clara.

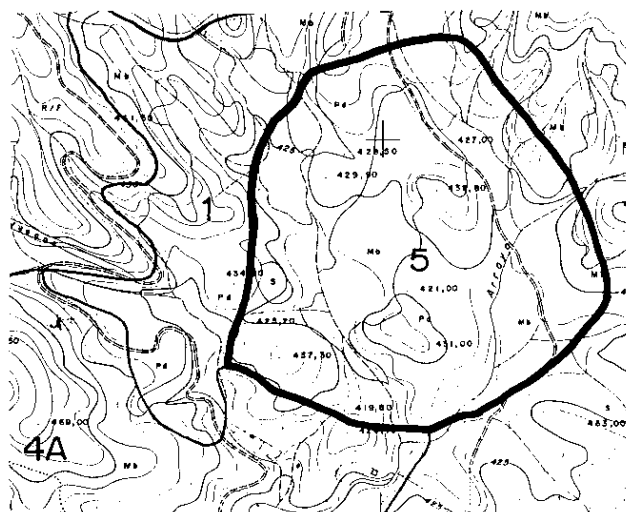
Estas estelas, en opinión de P. Bueno, son una manifestación artística genuina de los constructores de dólmenes y por ello las denomina estatuas-menhires. Representan a una figura humana muy esquemática con ciertos adornos y objetos grabados de naturaleza y técnica distinta a los que se observan en las estelas de guerreros. Almagro Gorbea había considerado estas estelas de Hernán Pérez como del bronce final y las asociaba a una necrópolis que allí situaba. Sin embargo parece más probable que estas estelas o estatuas sean producto de la mentalidad artística y religiosa de los constructores de dólmenes allí instalados, cuyo trasfondo cultural perviviría en la zona durante buena parte de la edad del Bronce.

Biblio.: ALMAGRO GORBEA M.J. y HERNANDEZ, F: La necrópolis de Hernán Pérez (Cáceres). Estudios dedicados a Carlos Callejo Serrano. Cáceres, 1979. BUENO, P.: Statues-menhirs et stèles anthropomorphes de la Péninsule Ibérique. L'Antropologie 94. París, 1990. (J.J.E.N.)

NIVEL DE PROTECCION: Arqueológico.

TIPO DE INTERVENCION: Investigación y puesta en valor.

PLANO DE SITUACION:



El presente documento cataloga cuatro edificios del casco urbano de Hernán Pérez y un paraje de gran valor arqueológico situado en Suelo No Urbanizable.