

## \* Parque Deportivo.

— Sólo se permitirán en este uso las construcciones deportivas, cubiertas o no, así como cualquier otra auxiliar vinculada al uso deportivo.

— Retranqueo mínimo de (3) tres metros a todos los linderos.

— N.º de plantas: I, sin limitación de altura.

## \* Equipamiento Social.

— Se fija un retranqueo mínimo de (5) cinco metros a fachada y (3) tres metros al resto de linderos.

— N.º de plantas: II.

— Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## \* E.G.B.

— Se fija un retranqueo mínimo de (5) cinco metros a todos los linderos.

— N.º de plantas: III.

---

**ORDEN de 2 de febrero de 2000, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el Procedimiento Abreviado establecido en la Ley 3/1995 de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla de Espadero». Promotor: URVICASA.**

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 14 de septiembre de 1999, Orden de esta Consejería de 30 de noviembre de 1999 de subsanación del expediente, y documentación complementaria.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5.3 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, al Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes

## ACUERDA

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres, tramitada por el Procedimiento Abreviado establecido en la Ley 3/1995, de 6 de abril, de Fomento de la Vivienda en Extremadura, consistente en la reclasificación como urbanos de terrenos al sitio de «La Mejostilla de Espadero». Promotor: URVICASA.

Publicar como anexo a esta Orden, la normativa urbanística resultante de la aprobación de la presente Modificación.

Sin perjuicio de la ejecutividad de este acuerdo, en el plazo de dos meses desde la inserción del mismo en el Diario Oficial de Extremadura deberá refundirse la modificación aprobada sobre la documentación de conjunto afectada del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Contra esta Orden, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición ante esta Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación. También puede interponerse contra esta Orden, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de 2 meses contados desde el día siguiente a su publicación. No obstante, en caso de haberse interpuesto recurso de reposición, no podrá impugnarse en vía contencioso-administrativa hasta que aquél sea resuelto expresamente o se produzca su desestimación presunta.

Mérida, 2 de febrero de 2000.

El Consejero,  
JOSE JAVIER COROMINAS RIVERA

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.

A N E X O  
ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1.—GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

ARTICULO 1.—AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el de los

terrenos incluidos en el Proyecto de Reclasificación de suelo de Mejostilla de Espadero en Cáceres. Su objeto es el de reglamentar el uso de los terrenos y edificaciones en el ámbito citado.

#### ARTICULO 2.—MANZANA.

Unidad urbana delimitada por viales o calles.

#### ARTICULO 3.—PARCELA.

Unidad catastral independiente y mínima que se fija en la Presente Reclasificación.

#### ARTICULO 4.—ALINEACION OFICIAL.

Se define como alineación oficial la que figura en los planos correspondientes de la presente reclasificación de Suelo.

Son alineaciones exteriores las que limitan la edificación con la vía pública y alineaciones interiores las que limitan la edificación con el resto del espacio interior de cada manzana o parcela. Las alineaciones tanto interiores como exteriores delimitan el espacio en donde es posible la edificación.

#### ARTICULO 5.—LINEA DE EDIFICACION.

Es la línea que delimita la superficie ocupada en planta por la edificación.

#### ARTICULO 6.—RASANTE OFICIAL.

Se define como rasante oficial la que figura en el Proyecto de Reclasificación en el plano específico.

#### ARTICULO 7.—RETRANQUEO.

Se entiende por retranqueo a la separación entre la alineación oficial y la línea de edificación, medida perpendicularmente a ambas.

#### ARTICULO 8.—VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es aquella unidad de vivienda que ocupa en altura la totalidad del edificio y que está destinada a una sola familia.

#### ARTICULO 9.—VIVIENDAS EN BLOQUE.

Son aquellas unidades de vivienda que se encuentran ubicadas en el interior de un edificio y que disponen de un acceso común.

#### ARTICULO 10.—ALTURA DE EDIFICACION.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera en la alineación

de fachada hasta el plano inferior del último forjado horizontal del edificio.

#### ARTICULO 11.—ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia entre la cara superior de un forjado y la inferior del situado por encima.

#### ARTICULO 12.—FONDO EDIFICABLE.

Es la distancia entre las alineaciones exterior e interior medida según la normal a las mismas.

#### ARTICULO 13.—PARCELA NETA.

Es la superficie indicada en los planos de la presente Reclasificación como Parcela.

#### ARTICULO 14.—PARCELA MINIMA.

Es la parcela más pequeña edificable.

#### ARTICULO 15.—OCUPACION MAXIMA EN PLANTA.

Es la superficie máxima de parcela neta que se puede edificar.

#### ARTICULO 16.—PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre interior que queda en la parcela después de descontar la superficie efectivamente edificada.

#### ARTICULO 17.—SUPERFICIE EDIFICABLE.

Es la superficie asignada a cada parcela y que se corresponde con la máxima superficie que se puede edificar en esa parcela.

#### ARTICULO 18.—VOLADIZOS.

Se entiende por voladizo a toda construcción saliente, a partir de la primera planta, de las alineaciones oficiales exterior e interior.

#### ARTICULO 19.—SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se considera sótano a la planta de edificación cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano a la planta de edificación con parte de su altura por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

#### ARTICULO 20.—NUMERO DE PLANTAS.

Se entiende por número de plantas a aquel que resulta de contar

las plantas situadas sobre rasante, entre ésta y el último forjado sin tomar en cuenta los posibles semisótanos.

## CAPITULO 2.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

### CONDICIONES GENERALES DE USO.

#### ARTICULO 21.—USOS PERMITIDOS.

Se permiten en el ámbito de la presente Reclasificación los siguientes usos:

- Residencial.
- Oficinas y servicios.
- Comercial.
- Social.
- Deportivo.
- Docente.
- Espacios libres y zonas verdes.

#### ARTICULO 22.—USO RESIDENCIAL.

Se ubicarán en las zonas destinadas al efecto, distinguiéndose entre residencial unifamiliar y residencial en bloque.

#### ARTICULO 23.—OFICINAS Y SERVICIOS.

Se clasifican las oficinas en las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>—Edificios con más del 75% de su superficie destinado a este uso.
- Categoría 2.<sup>a</sup>—Locales de oficinas y servicios en planta baja.
- Categoría 3.<sup>a</sup>—Oficinas profesionales anexas a la vivienda.

Se permite este uso con categoría 1.<sup>a</sup> en edificios de uso comercial, con categoría 2.<sup>a</sup> en edificios de residencial en bloque además de los anteriores y con Categoría 3.<sup>a</sup> en Residencial unifamiliar.

#### ARTICULO 24.—USO COMERCIAL.

Se clasifica este uso en siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>—Comercio pequeño: con un máximo de 10 empleados y 200 m<sup>2</sup> de superficie.
- Categoría 2.<sup>a</sup>—Comercio medio: con más de 10 empleados y hasta 1.000 m<sup>2</sup>.
- Categoría 3.<sup>a</sup>—Grandes almacenes: con más de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se permiten las tres categorías en las zonas de uso comercial y plantas bajas del residencial en bloque.

#### ARTICULO 25.—USO SOCIAL.

El uso denominado social en la presente reclasificación, puede ser alguno de los que se indican a continuación: Hoteles y residencias, espectáculos, cultural y asociaciones, sanitario y benéfico, religioso, administración, militar o deportivo.

Su implantación se verificará exclusivamente en las zonas marcadas como de uso social por la presente Reclasificación.

#### ARTICULO 26.—USO DEPORTIVO.

Se verificará en todas sus formas en la parcela establecida como de uso deportivo en la presente reclasificación.

#### ARTICULO 27.—USO DOCENTE.

Se verificará en todas sus formas en la parcela establecida como de uso docente y guardería en la presente reclasificación.

#### ARTICULO 28.—USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Se clasifican en las siguientes Categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>—Espacio libre público.
- Categoría 2.<sup>a</sup>—Derecho de paso de vías.
- Categoría 3.<sup>a</sup>—Zona verde de Jardines.
- Categoría 4.<sup>a</sup>—Zona verde de áreas de juego y recreo.
- Categoría 5.<sup>a</sup>—Espacio libre privado.

Se permite el uso en sus categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> en las zonas marcadas en la documentación gráfica de la presente Reclasificación y en Categoría 5.<sup>a</sup> en el interior de las parcelas.

#### ARTICULO 29.—USOS PROHIBIDOS.

Son todos aquéllos que no se contemplan en los artículos anteriores.

#### ARTICULO 30.—USOS COMPATIBLES.

Son aquéllos que no contradigan lo indicado para usos permitidos indicados en los artículos anteriores.

#### USOS PORMENORIZADOS.

#### ARTICULO 31.—RESIDENCIAL EN BLOQUE.

Definido así en la presente reclasificación, está constituido por edificios con viviendas en bloque, generalmente bloques abiertos con posibilidad de la incorporación de patios interiores o de parcela.

El número máximo de plantas será de 4.

La superficie máxima edificable será la siguiente:

—Parcelas B-1 a B-4: 2.039 m<sup>2</sup>. En Planta baja, se ubicarán locales comerciales dentro de las alineaciones oficiales así como portales de acceso a viviendas.

—Parcelas B-5 y B-6: 5.184 m<sup>2</sup>.

—Parcelas B-7 y B-8: 2.592 m<sup>2</sup>.

—Parcelas B-9 y B-10: 3.888 m<sup>2</sup>.

Estas superficies están en correlación con el cumplimiento de las tipologías que establece la Ley de Fomento de la Vivienda en Extremadura, según queda reflejado en la documentación gráfica.

#### ARTICULO 32.—RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Definido por grupos de viviendas adosadas indicadas en la documentación gráfica.

Existen dos tipologías: viviendas unifamiliares en manzana o viviendas unifamiliares en contorno del polígono.

La superficie máxima edificable por parcela será la siguiente:

En parcelas situadas en manzanas (desde la U-1 a la U-64) la superficie edificable será la resultante de multiplicar el número de viviendas asignado a la parcela por 108 m<sup>2</sup>.

En parcelas U-65; U-66 y U-67: el resultado de multiplicar 144 m<sup>2</sup> por el número de viviendas asignado a cada parcela.

Se exceptúa la parcela U-62 en la que la superficie edificable es de: 1.008 m<sup>2</sup>.

Estas superficies están en correlación con el cumplimiento de las tipologías que establece la Ley de Fomento de la Vivienda en Extremadura, según queda reflejado en la documentación gráfica.

#### ARTICULO 33.—ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.

Se corresponden con las zonas destinadas a Viales, Jardines y a áreas de juego y recreo definidas en la presente reclasificación.

No se permite ningún tipo de edificación en estas zonas, salvo aquellas de carácter provisional, expresamente autorizadas por el Ayuntamiento.

Se establecen como usos compatibles los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones.

A tenor de lo prevenido en el 2.º párrafo del punto 7, del artículo 4 de la Ley 3/1995 de Fomento de la vivienda en Extremadura, el mantenimiento de los espacios centrales de manzanas unifamiliares,

correrá por cuenta de los usuarios de las viviendas, aunque la titularidad del suelo sea pública.

#### ARTICULO 34.—USO DEPORTIVO.

Terrenos destinados a instalaciones deportivas indicados en planos de usos pomenorizados de la presente reclasificación.

La superficie máxima edificable será la que corresponda al uso del Deporte de conformidad con la normativa específica.

Se establecen como usos compatibles los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones.

#### ARTICULO 35.—USO SOCIAL.

Este uso está ubicado en dos parcelas, una social según Reglamento de Planeamiento y otra en función de los requerimientos de la Ley de Fomento.

El número de plantas será de 3 como máximo.

No se fija una superficie construída máxima, pero sí la mínima que se establece en la presente reclasificación y que es la siguiente:

—Parcela S-F: 1.689 m<sup>2</sup> (300m<sup>2</sup> x num. has. de uso residencial).

—Parcela S: 2.660 m<sup>2</sup>.

Se establecen como usos compatibles, los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones.

#### ARTICULO 36.—USO DOCENTE.

Reserva de suelo de uso público destinado a la ubicación de Guardería por un lado y de centro de EGB o equivalente por otro. Se trata de dos parcelas cuyo uso queda específicamente definido en la documentación gráfica de la presente reclasificación.

La superficie máxima edificable será la correspondiente a cada uno de los distintos centros de acuerdo a su normativa específica.

El número de plantas será de 2.

Se establecen como usos compatibles los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones.

#### ARTICULO 37.—USO COMERCIAL.

Zona de dominio y uso privado destinada a equipamiento comercial. Se encuentra ubicado en dos zonas principales: una en parcelas específicas para este uso y otra en bajos de edificios en bloque de viviendas.

La superficie edificable máxima será:

—La incluida dentro de las alineaciones en las parcelas: C-1; C-2 y C-3, y sólo en planta baja.

—La superficie que resulte después de situar los portales de acceso y rampas de garaje en los bloques de viviendas con bajos comerciales.

Se establecen como usos compatibles, el uso social y los derivados del mantenimiento y vigilancia de las dotaciones.

**NORMATIVA DE CARACTER GENERAL, CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.**

**ARTICULO 38.—NUMERO DE PLANTAS.**

El número de plantas queda marcado en los planos correspondientes y se fija en 2 para unifamiliar y 4 para residencial en bloque. En el resto de usos, el número de plantas se especifica en el plano correspondiente y en las presentes Ordenanzas.

**ARTICULO 39.—ALTURA DE PISOS.**

Las alturas máxima y mínima de las distintas plantas de la edificación serán las marcadas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres y Ordenanzas Vigentes.

**ARTICULO 40.—SOTANOS Y SEMISOTANOS.**

Las plantas de sótano y semisótano, cuando esta última no sea computable como planta a efectos de la determinación del número de plantas, serán destinadas a aparcamientos, trasteros o instalaciones de uso exclusivo del edificio. La distancia entre la rasante y la cara inferior del forjado de techo del semisótano será de 1,90 m.

**ARTICULO 41.—RETRANQUEOS.**

Se permite el retranqueo con respecto a las alineaciones oficiales exteriores e interiores, incluso se potencia la posibilidad de que todos los edificios planteen retranqueos sobre las alineaciones al objeto de romper fachadas y dar movimiento a las mismas.

En parcelas de usos: Deportivo, Guardería y Centro de EGB, se establece un retranqueo obligatorio de 3 m. y una separación de linderos de 3 m. mínimo.

**ARTICULO 42.—PATIOS DE PARCELA.**

Se permiten patios de parcela de una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo de diámetro  $H/3$  siendo  $H$  la distancia

desde el nivel de suelo del patio hasta la cara inferior del forjado horizontal más alto.

**ARTICULO 43.—VOLADIZOS.**

Se fija un valor máximo de vuelo de 1 m. y ocuparán un máximo de  $2/3$  de la longitud de fachada efectivamente edificada. La distancia desde la acera a cualquier punto del plano inferior del primer vuelo será mayor o igual a 3,50 m.

**ARTICULO 44.—CUBIERTAS.**

Se permiten cubiertas planas e inclinadas en todo el ámbito de la presente Reclasificación. Se prohíben los acabados a base de fibrocemento y termoplásticos.

**ARTICULO 45.—FACHADAS Y MEDIANERAS.**

Las fachadas de la edificación se resolverán a base de materiales estables y homogéneos, permitiéndose cualquier tipo de revestimiento, salvo azulejos y fibrocemento. Las medianeras al descubrirse se tratarán como si de fachadas se tratase.

**ARTICULO 46.—ALINEACIONES.**

Las alineaciones no podrán ser sobrepasadas por ningún elemento de la edificación en plantas bajas y sótanos o semisótanos.

**ARTICULO 47.—FONDO MAXIMO EDIFICABLE.**

El fondo máximo edificable coincide con la distancia entre alineaciones exterior e interior y dependerá del tipo de edificación según los siguientes criterios:

—En residencial unifamiliar en manzanas: 13 m.

—En residencial unifamiliar en parcelas perimetrales: 18 m.

—En residencial en bloques perimetrales: tal como se indica en planos de ordenación.

—En residencial en bloques del grupo central: la distancia entre alineaciones.

**ARTICULO 48.—OCUPACION MAXIMA.**

Será la correspondiente de aplicar los fondos edificables a cada parcela y por tanto es la superficie incluida entre alineaciones interior y exterior.

**ARTICULO 49.—SUPERFICIE EDIFICABLE POR PARCELA.**

Se fija para cada una en los planos de la presente Reclasificación y están en concordancia con la tipología establecida en la Ley de fomento de la vivienda en Extremadura.

Para el cómputo de la superficie edificable no se tomará en cuenta la destinada a aparcamientos y trasteros siempre que se sitúen en planta baja, sótano o semisótano y dentro de las alineaciones oficiales.

**ARTICULO 50.—NUMERO DE VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS POR PARCELA.**

El número de viviendas por parcela fijadas en la presente Reclasificación se entiende como máximo. No se establece número mínimo de viviendas por parcela.

En cada parcela es obligatorio disponer de aparcamientos interiores en número igual o superior al de viviendas que se ejecuten en ella.

**ARTICULO 51.—USO DE LAS AREAS DE JUEGO Y RECREO.**

A tenor de lo prevenido en el punto 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, y dado que se trata de tipología unifamiliar, las áreas de juego y recreo contenidas en el interior de las manzanas, podrán tener un carácter privado.

**ARTICULO 52.—SEGREGACION DE PARCELAS.**

Se permite la segregación de parcelas en otras más pequeñas, al objeto de hacer abordable por fases la edificación. La condición para que ello se verifique es que la suma de superficies, y de viviendas coincidan con la parcela matriz.

**ARTICULO 53.—ESPACIOS BAJO CUBIERTA.**

En los casos de vivienda unifamiliar adosada de superficie útil establecida en 120 m<sup>2</sup>, se permite la utilización del espacio bajo cubierta en las mismas condiciones que las establecidas en el Plan General en Vigor, y en todo caso, ese espacio bajo cubierta computará superficie edificable.

---

**RESOLUCION de 27 de enero de 1999, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Modificación número 1 del expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Marta de los Barros, que consta de 12 modificaciones puntuales.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema-

da, en sesión de 27 de enero de 1999, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico 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 artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 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 la Modificación número 1 del expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Marta de los Barros, que afecta al artículo n.º 5 de su Normativa Urbanística.

2.º Publicar como anejo a esta resolución la Normativa Urbanística modificada.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso ordinario, en el plazo de un mes desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

Vº Bº,  
El Presidente,  
MIGUEL MADERA DONOSO

El Secretario,  
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

Ilmo. Sr. Secretario General Técnico.