



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

*RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monroy.*

### ANEXO

#### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

##### I. GENERALIDADES

###### I.1. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 1. Contenido de las Normas.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se adaptan en su contenido a lo establecido en los artículos 77, 78, y 80 del Real Decreto Legislativo de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Por remisión del artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre

Régimen del Suelo y Valoraciones y de los artículos 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Del mismo modo todas las determinaciones incluidas en el presente documento se adecúan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en la redacción del presente Documento Técnico.

Artículo 2. Objeto de las Normas.

1. Es objeto de la presente Norma, la ordenación desde el punto de vista urbanístico y medio ambiental del término municipal de Monroy, delimitando el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable, no habiéndose considerado oportuno el suelo urbanizable, salvo en aquellas zonas imprescindible, de forma que se disponga de diferentes Normativas de Ordenación Territoriales necesarias para el adecuado desarrollo del Municipio.

Artículo 3. Marco legal de las Normas.

1. El marco legal del documento se entenderá incluido dentro de las competencias atribuidas por la Ley de Régimen Local y del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como los Reglamentos que las desarrollan.

Artículo 4. Ámbito de Aplicación de las Normas.

1. Constituye el ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico la totalidad del Término Municipal de Monroy.

#### Artículo 5. Vigencia de las Normas.

1. El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico será de ocho años a partir de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

#### Artículo 6. Interpretación de la documentación de las Normas.

1. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento correspondiente. En las resoluciones de los casos dudosos o no previstos en las mismas, podrá solicitarse informe de la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

#### Artículo 7. Revisión de las Normas.

1. Podrá realizarse una revisión anticipada de estas Normas en los supuestos de aparecer circunstancias especiales que alterasen sustancialmente el ritmo de crecimiento de la población.

#### Artículo 8. Modificación de las Normas.

1. En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

#### Artículo 9. Prelación Normativa.

1. Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

2. Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

a) Actuaciones sin licencia municipal: El Ayuntamiento, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite la aprobación, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo, y presentando la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, ajustadas a las regulaciones establecidas para la zona que le corresponda.

b) En las Actuaciones Urbanísticas o Planes Parciales que aún no se hubiesen aprobado definitivamente, no estuviesen en curso de ejecución en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento requerirá al Promotor para que, en el plazo de seis meses presente la documentación exigida por la Ley y las Normas. Transcurrido el plazo indicado sin cumplirse este requisito, la Corporación Municipal procederá a cancelar los compromisos que hayan podido ser fijados con anterioridad en el área afectada.

#### Artículo 10. Competencia.

1. La competencia para la aplicación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, y en lo que de acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo se asigna a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura.

#### 1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### Artículo 11. Suelo Urbano. Definición y Delimitación.

1. Constituirán el suelo urbano a los que el Planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento establezca.

2. Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

#### Artículo 12. Suelo urbanizable. Definición y Delimitación.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que la Norma declare adecuados, en principio, para ser urbanizados a través de un Plan Parcial que deberá ser aprobado posteriormente.

#### Artículo 13. Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación.

1. Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que la Norma Subsidiarias no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios que dicha Norma determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. SUELO URBANO.

2.1.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan.

#### Artículo 14. Planes Especiales.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento podrán formularse Planes Especiales en suelo urbano, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Norma Subsidiaria.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos de recintos o conjunto histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, para su conservación y mejora.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

## 2. Planes Especiales de Reforma Interior.

Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar así mismo operaciones integradas de reforma interior.

## Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas.
2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:
  - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o.
  - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, el cual se fija en las Ordenanzas del suelo urbano.

4. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

5. Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos.

## Artículo 16. Unidades de Actuación.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento se incluyen Unidades de Actuación con las siguientes finalidades:

a) Para definir las cesiones incluidas en las mismas repartiendo las cargas entre todos los integrantes. Estas cesiones serán proporcionales a las superficies incorporadas, si son para cesión de zonas verdes. En caso de ser para cesión de viales, cada propietario aportará la zona de vial que le corresponda.

b) Para ejecución de la infraestructura de cesión en caso de que el ayuntamiento lo considere necesario por aplicación de la legislación vigente.

2. Las Unidades de Actuación mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, el cual se fija en las Ordenanzas del suelo urbano.

3. Las unidades de actuación para cesión de viales, podrán reducirse si el ayuntamiento lo estima oportuno, siempre y cuando las actuaciones que se lleven a cabo no imposibiliten ni menoscaben los derechos de los demás propietarios. La reducción siempre llevará implícita la necesidad de conexión con las infraestructuras existentes. De esta manera, se pretende no obligar al acuerdo entre todos los propietarios cuando algunos de ellos, comunicados con los viales existentes deseen realizar la actuación de manera independiente, o cuando menos sin llegar a un acuerdo de la totalidad de propietarios.

### 2.1.2. Gestión del Planeamiento.

## Artículo 17. Sistemas de actuación.

1. Los deberes y cargas inherentes a la gestión del planeamiento urbanístico serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Cooperación.
- b) Expropiación.
- c) Compensación.
- d) Concertación.

3. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

4. Cada uno de estos sistemas se realizará de acuerdo a la forma de ejecución de las Unidades de Actuación indicadas en los artículos 123 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (Ley 15/2001).

5. En los sistemas de gestión directa (cooperación y expropiación), es la propia administración actuante la que justificará el sistema público elegido.

6. En los sistemas de gestión indirecta (compensación y concertación), serán los particulares, los que deberán plantear la gestión a la administración según la Ley 15/2001.

#### Artículo 18. Convenios urbanísticos.

1. Podrán realizarse convenios urbanísticos entre los propietarios y la Administración siempre que las cesiones gratuitas no sean menores que las que corresponderían de la aplicación del baremo incluido en los Anexos al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### 2.1.3. Ejecución del Planeamiento.

#### Artículo 19. Unidades de Actuación.

1. Las Unidades de Actuación que se incluyen, se desarrollarán según las indicaciones de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio en Extremadura (Ley 15/2001), a través de Programas de Ejecución.

2. El documento de unidades de actuación, estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala 1:2.000, perfectamente referenciado.
- b) Plano del estado actual de las fincas a la escala proporcionada con el tamaño de la misma.
- c) Plano de las cesiones según el planeamiento.
- d) Plano a escala mínima 1:1.000 de las cesiones de cada propietario.

e) Memoria donde se haga constar los datos generales sobre situación, servidumbres, propiedad etc., así como justificación de que la unidad se ajusta a lo establecido en estas Ordenanzas. Definiendo asimismo, el tipo de edificación elegido y sus alineaciones.

f) Plano a escala mínima 1:1.000 de las zonas edificables de cada propietario.

3. A la realización de la Unidad de Actuación se acompañarán tres ejemplares del Proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial.

4. El sistema de actuación salvo que se exprese lo contrario será de compensación.

#### Artículo 20. Competencia.

1. La competencia para la tramitación y resolución de las unidades de actuación corresponde al Ayuntamiento.

#### Artículo 21. Proyectos de Parcelación.

1. El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala 1:2.000, perfectamente referenciado.
- b) Plano del estado actual de la finca a la escala proporcionada con el tamaño de la misma.
- c) Plano de los lotes resultantes.
- d) Fichas a escala mínima 1:1.000 de cada lote que resulte de la parcelación.

e) Memoria donde se haga constar los datos generales sobre situación, servidumbres, propiedad, etc., así como justificación de que la parcela se ajusta a lo establecido en estas Ordenanzas.

f) Valoración de los lotes resultantes.

2. A la solicitud de Licencia de Parcelación se acompañaran tres ejemplares del Proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial.

#### Artículo 22. Competencia.

1. La competencia para la tramitación y resolución de la parcelación urbanística corresponde al Ayuntamiento.

#### Artículo 23. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y los Planes Parciales si los hubiera. No

podrán tener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

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

3. La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento para sus obras, que en general, y salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido.

4. Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado. Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.). Los pozos de registro se ejecutarán de acuerdo al modelo del Ayuntamiento, situándose en todos los entronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivas sea inferior a cincuenta metros (50 m). Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo utilizado por el Ayuntamiento, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m). En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m<sup>3</sup>) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) de sección, y de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) como mínimo para las restantes.

Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Normas Subsidiarias, no constituyan núcleo de población y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

5. Las secciones mínimas de la red de abastecimiento de agua será de cien centímetros (100 cm). Habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día.

#### Artículo 24. Otros medios de Ejecución del Planeamiento.

1. El Planeamiento se ejecutará también a través de Proyectos de Edificación, que podrán ser de Obra Nueva o de Reforma o

Ampliación de Edificaciones existentes, Proyectos de Demolición de Edificaciones, Señalamientos de Trazados, Proyectos de Actividades, Movimiento de Tierras, etc.

#### 2.1.4. Actuaciones en el suelo urbano. Limitaciones.

##### Artículo 25. Limitaciones.

1. La adquisición del derecho a urbanizar en el suelo urbano requerirá la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

#### 2.2. SUELO URBANIZABLE.

##### 2.2.1. Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

##### Artículo 26. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento; y en ningún caso podrán modificar las determinaciones de éstas.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones indicadas en el artículo 71 de la Ley LSOTEX 15/2001 y en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

##### Artículo 27. Normas de Planeamiento aplicables a los Planes Parciales.

1. Se trazarán los esquemas de circulación, estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal, clasificando y diferenciando las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto. Se dispondrán los estacionamientos necesarios de acuerdo con el carácter de las zonas.

2. Las secciones transversales para los distintos usos y las pendientes máximas de la red viaria, serán como sigue:

a) Vías secundarias o de reparto: Ancho de calzada mínimo 4 m, ancho de acerado mínimo 1,50 m, ancho mínimo total 7 m, pendiente máxima 6%.

b) Vías colectoras: Ancho de calzada mínimo 6 m, ancho de acerado mínimo 1,50 m, ancho mínimo total 9 m, pendiente máxima 6%.

c) Arterias principales: Ancho de calzada mínimo 10 m, ancho de acerado mínimo 2,50 m, ancho mínimo total 15 m, pendiente máxima 7%.

3. Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos. Cumplirán en todo caso los criterios del artículo 74 de la Ley LSOTEX 15/2001.

4. Se respetará la zonificación señalada en las Normas Subsidiarias del Planeamiento para cada sector.

En el plano de Zonificación del Plan Parcial se delimitarán, expresamente, las superficies destinadas a cada una de las clases de suelo de acuerdo con las exigencias que se indican a continuación:

a) Superficie para viales.

b) Dotaciones: Estas dotaciones cumplirán los mínimos del artículo 74 de la Ley LSOTEX 15/2001.

Dotaciones públicas 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>, de las cuales:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público. 10% o 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.

c) Cuando se trate de actuaciones en suelos con usos industrial o terciarios los módulos aplicables serán los siguientes:

Dotacional: 15% de la actuación.

Sistema de espacios libres de dominio y uso público. 2/3 de la indicada en dotaciones.

5. Se señalarán para cada manzana el Tipo de Edificación, la altura máxima, volumen edificable y uso de la edificación.

6. En todo Plan Parcial será obligatorio delimitar expresamente los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al aprovechamiento lucrativo.

#### Artículo 28. Planes Especiales.

1. Las condiciones de los Planes Especiales en este tipo de suelo mientras no se haya realizado el correspondiente Plan Parcial, serán las indicadas para el suelo no urbanizable.

2. Las condiciones de desarrollo serán las indicadas en el artículo 72 de la Ley LSOTEX 15/2001.

2.2.2. Actuaciones en suelo urbanizable. Limitaciones.

#### Artículo 29. Limitaciones.

1. La adquisición de los propietarios del suelo urbanizable del derecho a urbanizar requiere la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial.

#### 2.3. SUELO NO URBANIZABLE.

2.3.1. Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

##### 2.3.1.1. Planes Especiales de Ordenación

En desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales (o Normas Subsidiarias de Planeamiento, en virtud de las Disposiciones Transitorias de la Ley 15/2001), podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

#### Artículo 30. Planes Especiales de protección del paisaje.

1. La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros a estos aspectos:

a) Áreas naturales de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parque y jardines destacados por su hermosura y disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos exista.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

#### Artículo 31. Protección de vías de comunicación.

1. La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y uso de los terrenos marginales, permitirá:

a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.

c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.

d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.



e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.

f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 32. Mejora del medio urbano o rural.

1. La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las poblaciones podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación:

b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.

c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Artículo 33. Protección de infraestructuras.

1. Se conceptuarán como Planes y Proyectos de infraestructuras los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y Proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

2.3.1.2. Proyectos de Interés Regional.

Artículo 34. Proyectos de Interés Regional.

1. Los proyectos de Interés Regional, son proyectos que ordenan y diseñan con carácter básico y para su inmediata ejecución, las obras a que se refieran, pudiendo desarrollar en cualquier clase de suelo.

2. Los proyectos de Interés Regional tienen cualquiera de los objetos siguientes:

— Infraestructuras de cualquier tipo.

— Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementarias precisas para programación regional en materia de viviendas sujeta a algún tipo de protección pública.

— Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales o terciarias.

— Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas concertadas entre administraciones públicas.

3. Los proyectos de Interés Regional deberán asegurar en todos los casos el funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

2.3.2. Actuaciones en suelo no urbanizable. Limitaciones.

Artículo 35. Limitaciones.

1. Deberá obtenerse la calificación urbanística que atribuya a los terrenos el correspondiente aprovechamiento, previo cumplimiento de los deberes que determine y el pago del canon urbanístico correspondiente.

### 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 36. Función Social de la Propiedad.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

3.1. SUELO URBANO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 37. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondiente, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado.

Artículo 38. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento para que adquiera la condición de solar.

El derecho a urbanizar los terrenos se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos, y en su caso, el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en el plazo de cuatro años desde su adquisición.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la Ley.

El derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas y asistemáticas se extinguirá por el transcurso de cuatro años desde la aprobación del planeamiento preciso correspondiente.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos máximos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. La adquisición del derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, y en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

3. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

4. El otorgamiento de la licencia correspondiente determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

5. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

### 3.2. SUELO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 39. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

1. La aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial, determina el deber y el derecho de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al

edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

### 3.3. SUELO NO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 40. Derechos de los propietarios.

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, podrán ser destinados a fines agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

2. Los permitidos por este planeamiento, entre los siguientes actos: División de fincas o segregación de terrenos, instalaciones desmontables, vallados metálicos y reposición de muros.

3. Estarán permitidas la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que se indiquen en estas Normas, salvo en el suelo no urbanizable de especial protección, que tendrán sus propias limitaciones.

4. Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse los actos precisos para materializar dicho aprovechamiento.

Artículo 41. Limitaciones.

1. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas:

a) No 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 servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

b) En los casos permitidos por estas normas podrán ejecutarse el desarrollo de usos y actividades no vinculadas a la explotación, agrícola, ganadera, forestal o cinegética, previa la calificación urbanística y el pago de un canon urbanístico, que nunca será menor del 2% del importe total de la inversión.

c) Podrán autorizarse por la Junta de Extremadura mediante Proyectos de Interés Regional las edificaciones que así se consideren.



#### 4. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

##### 4.1. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

###### Artículo 42. Competencia y procedimiento.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable.
2. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

##### 4.2. LICENCIAS EN SUELO URBANO.

###### Artículo 43. Licencias en suelo urbano.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo tales como:
  - a) Parcelaciones urbanas.
  - b) Movimientos de tierras.
  - c) Obras de nueva Planta.
  - d) Obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
  - e) La primera utilización de las edificaciones.
  - f) La modificación de usos de los edificios.
  - g) La demolición de las construcciones.
  - h) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
  - i) Licencias de obras de urbanización y sus modificaciones.
  - j) Señalamientos de trazados.
  - k) Licencias de vertederos.
  - l) La apertura y funcionamiento de industrias y actividades.
  - m) Obras menores en cualquier tipo de edificación.

###### Artículo 44. Obligatoriedad de las Licencias de obra.

1. No podrá comenzarse a ejecutar ningún tipo de obra sin antes obtener la correspondiente Licencia del Ayuntamiento una vez abonado el correspondiente arbitrio.

###### Artículo 45. Solicitud de Licencias.

1. Las Licencias de Obras se solicitarán mediante solicitud, debidamente reintegrada al Ilmo. Sr. Alcalde Presidente. Ésta será firmada por el propietario y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente, el nombre, apellidos y domicilio de aquél, así como documento de estar legalmente autorizada por la propiedad.
2. A la solicitud se acompañarán los correspondientes volantes de dirección de los Colegios Oficiales correspondientes, que acrediten la dirección e inspección de la Obra por técnicos de competencia legal y dos ejemplares del Proyecto, debidamente visados por el Colegio Oficial.

###### Artículo 46. Licencias en elementos catalogados o inventariados.

1. La obtención de las autorizaciones necesarias según la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que fueran necesarias.
2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, con arreglo a la Ley 2/1999, requieran cualquier autorización administrativa, hasta que ésta fuese concedida; en todo caso, en el procedimiento de concesión de licencias por parte de la administración municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.
3. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso la Consejería de Cultura Patrimonio, ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio en las sanciones a que se haya hecho acreedor.

###### Artículo 47. Caducidad de la Licencia.

1. Las Licencias de Obra se entenderán caducadas en los siguientes casos:
  - a) Por desestimamiento del Solicitante.
  - b) Por el transcurso de seis meses desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
  - c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurridos los plazos fijados en el acto de concesión de licencia de obra, y no habiéndose obtenido de la Alcaldía una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en su solicitud.
  - d) Pasando el plazo que se fije en la concesión de la Licencia y de la prórroga, en su caso.

2. La suspensión aludida no producirá efectos de caducidad si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la Autoridad competente.

#### Artículo 48. Modificaciones del Proyecto.

1. Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto autorizado, a las condiciones de la Licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento pudiera dictar durante el curso de aquéllas, por razones de seguridad e higiene pública.

2. Si durante la ejecución de una obra conviniese alterar la estructura del edificio, el uso de los locales, la distribución de sus departamentos o la composición de las fachadas, habrá de pedirse Licencia de reforma acompañando a la solicitud los documentos que se especifican anteriormente, aunque limitados a las partes sujetas a la modificación.

3. El original del Proyecto, se devolverá al propietario con la comunicación del acuerdo del Ayuntamiento y fecha de la sesión en que se tomó quedando un duplicado de esa documentación en el expediente.

4. Si el acuerdo es denegatorio se le dará cuenta de las razones por las cuales no puede autorizarse las obras, contra cuyo acuerdo podrá entablar los recursos que, con arreglo a la legislación vigente, sean procedentes.

5. Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, por los daños que se produzcan en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

6. El ejemplar del Proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

#### Artículo 49. Clasificación de las Obras.

1. Las Obras a ejecutar en el Término Municipal se clasificarán de la manera que sigue:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Obras de conservación y demolición de fincas.

e) Andamios y vallas.

f) Parcelaciones urbanísticas.

g) Obras de Urbanización.

#### Artículo 50. Definiciones de los tipos de obras.

1. Se entenderá por Obras de Nueva Planta, aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2. Por Obras de Reforma, las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliaciones de edificios existentes.
- b) Reformas de edificios existentes, que afecten a la distribución o a la estructura.
- c) Construcción de miradores o balcones.
- d) Reforma de huecos de fachada, siempre que se trate de más de dos huecos de luz superior a 1,20 m.
- e) Revoco y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
- f) Decoración de fachadas.
- g) Portadas de establecimientos comerciales.
- h) Obras de consolidación, apeos y demolición.

3. Por Obras Menores, aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

4. Por Conservación de fincas, las que tiendan a conservar la finca.

5. Por Obras de Demolición, las que tiendan a destruir la finca total o parcialmente.

6. Por Parcelaciones Urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la edificación en éstos pueda dar lugar a constitución de núcleo de población.

#### Artículo 51. Obras de Nueva Planta. Documentos que debe contener el Proyecto.

1. La solicitud de Licencia para toda obra de nueva planta irá suscrita por el técnico redactor y se acompañarán tres ejemplares del Proyecto visados por el Colegio Oficial.

2. Este Proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes documentos:

a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000. Abarcará un sector que permita relacionar la calle donde se desea construir con las arterias importantes próximas, representando en la manzana donde se halle situado el terreno que se trate de edificar, los solares construidos y los que no lo están.

b) Planos del edificio a escala mínima 1:100 presentando como mínimo:

— Planta de cimentación.

— Planta de cada uno de los pisos distintos con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución.

— Planta de cubierta.

— Fachadas.

— Sección o secciones necesarias, para expresar completamente, la obra a realizar. Se acotarán las alturas de los pisos y los espesores y estructuras de los forjados y muros.

c) Memoria descriptiva en la que se hará constar:

— La superficie total del solar a construir; la edificada y la de los patios proyectados dentro del perímetro construido. Igualmente se indicará el número de pisos y la superficie de cada uno.

— Se razonará el cumplimiento de los artículos de las presentes Ordenanzas en cuanto tengan relación con el Proyecto.

— Se detallarán las disposiciones adoptadas, sistema constructivo, cálculo de resistencia de estructuras, clases de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

**Artículo 52. Terminación de las Obras.**

1. Concluida la obra, el propietario vendrá obligado a presentar en la Alcaldía, un certificado de final de obra (según modelo oficial) expedido por la Dirección Técnica de las mismas, y que acredite que la obra fue terminada de acuerdo con el Proyecto, con las condiciones de la Licencia y Ordenanzas Municipales y que reúne, por tanto, las condiciones de habitabilidad.

**Artículo 53. Obras de Reforma. Documentos que debe contener el Proyecto.**

1. Serán los mismos documentos señalados para las obras de nueva planta aumentados con todos los planos del estado actual

necesarios para definir la edificación existente. Las condiciones del proyecto y el número será el mismo que el señalado para las obras de nueva planta.

2. Cuando se trate de obras de consolidación, apeos o demoliciones de tal manera que para dar idea de su alcance no sea necesario presentar planos, podrá reducirse el proyecto a una memoria descriptiva suficientemente detallada.

**Artículo 54. Obras Menores. Documentación que debe acompañar a la solicitud de licencias.**

1. La solicitud de Licencia para la ejecución de Obras Menores irá acompañada siempre de una Memoria Justificativa, y un documento con el presupuesto del contratista.

**Artículo 55. Andamios y Vallas. Precauciones de Seguridad.**

1. Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

**Artículo 56. Vallas.**

1. En los frentes de los solares donde existan Obras de derribo, de separación, o de Nueva Planta, se dispondrán vallas a dos metros de distancia de la línea de fachada, con una altura por lo menos de dos metros.

2. En caso de calles estrechas se estará a lo que disponga el Ayuntamiento previo informe del Técnico municipal.

**Artículo 57. Quioscos en la Vía Pública.**

1. En las vías públicas podrán autorizarse quioscos siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética o a la salubridad pública.

2. La concesión habrá de solicitarse del Ayuntamiento, acompañando:

a) Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.

b) Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el alzado de cada frente distinto, una sección vertical y una Memoria.

**4.3. LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE.**

**Artículo 58. Licencias en suelo Urbanizable.**

1. No podrán concederse licencias hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, exceptuando

las que pueden concederse por el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (procedimiento de declaración de utilidad pública e interés social) en las mismas condiciones que en el Suelo No Urbanizable mientras no esté en trámite el desarrollo del Plan Parcial de la zona.

2. Para realizar segregaciones en este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en el Suelo No Urbanizable mientras no esté en tramitación el Plan Parcial de la zona.

#### 4.4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 59. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Sólo podrán concederse las licencias y autorizaciones señaladas en la Sección Segunda del Capítulo II de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2. Para realizar segregaciones en este tipo de suelo, deberán solicitarse la licencia de segregación cumpliendo la normativa de parcela mínima para dividir el terreno que se indican en la normativa del suelo no urbanizable incluida en este documento.

3. La vigencia y caducidad de las licencias se regirán por el artículo 29 de la Ley 15/2001.

#### 4.5. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 60. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los artículos 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 61. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si se hubiese terminado una edificación sin licencia, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo de que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar la licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de

venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 62. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisando de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

2. En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 63. Sujeción a otros regímenes.

1. Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 64. Subrogación de la Junta de Extremadura.

1. En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano competente de la Junta de Extremadura, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 65. Suspensión de licencias y paralización de obras.

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 118 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 66. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. Las licencias u ordenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley del Suelo deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 67. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.

1. Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 en ambos casos del Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 40 de estas Normas. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 68. Obras de Edificación en suelo no urbanizable o urbanizable sin Plan Parcial aprobado.

1. En todos los supuestos regulados en esta sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo.

#### 4.6. INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 69. Competencia sobre inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, segregaciones en suelo urbanizable o no urbanizable, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### 4.7. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 70. 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 impidiera.

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

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 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 requiera 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 existiere urgencia y 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.

Artículo 71. Declaración de ruina en elementos Catalogados o Inventariados.

La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, según el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### 4.8. CONSERVACIÓN DE INMUEBLES.

Artículo 72. 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 el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. El Ayuntamiento 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.

Artículo 73. Deber de conservación de los elementos catalogados o inventariados.

a) Protección general, deberes y garantías.

1. Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley.

2. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

3. Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

4. La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

b) Requerimiento y ejecución forzosa.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ordenar a los propietarios, poseedores o titulares de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, la ejecución de las obras o la adopción de medidas necesarias para conservar, mantener y mejorar los mismos, sin perjuicio de obtener las autorizaciones o licencias que correspondan de otras Administraciones.

2. A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, se intimará al obligado, con fijación de plazo, precisando la extensión de su deber y requiriéndole para que ejecute voluntariamente las medidas que deba adoptar.



3. En el caso de que el obligado no ejecutase las actuaciones indicadas, podrá la Consejería de Cultura y Patrimonio imponerle multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por la Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para su aplicación. La multa no podrá exceder de ciento cincuenta mil pesetas y, en caso de que una vez impuesta se mantenga el incumplimiento, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario hasta el cumplimiento de la obligación.

4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en caso de sanción y, no obstante, la administración competente y el Ayuntamiento correspondiente podrá también ejecutar subsidiariamente tales actuaciones con cargo al obligado. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

c) Inspección y acceso a los bienes.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá inspeccionar el estado de conservación de los bienes, examinando los mismos y recabando cuanta información sea pertinente, reputándose legítima la entrada en la propiedad privada cuando esté expresamente autorizada por el órgano competente y predomine un interés histórico, científico o cultural relevante.

2. Igualmente, se deberá permitir el acceso de investigadores, previa solicitud motivada a la Consejería de Cultura y Patrimonio, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración dispensase esta obligación.

3. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes de Interés Cultural facilitará la visita pública a los mismos en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No obstante lo anterior, cuando la visita pública a dichos bienes sea instrumentada mediante convenio de colaboración con las personas citadas, se estipulará en el mismo el número de días y las condiciones en que se desarrollarán las mencionadas visitas.

4. En cualquiera de los supuestos anteriores, se respetarán escrupulosamente los derechos a la intimidad personal y a la inviolabilidad del domicilio.

d) Subastas y transmisiones de propiedad.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que vaya a ser

subastado o enajenado. A tal fin, los subastadores o propietarios notificarán a la Dirección General de Patrimonio Cultural con una antelación de dos meses las subastas o enajenaciones, la identidad del adquirente, precio, forma de pago y resto de las condiciones. Todo ello de acuerdo al artículo 25 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

e) Escrituras públicas.

Para la formalización de las escrituras públicas de adquisición de Bienes declarados de Interés Cultural o de Bienes Inventariados, o de transmisión de derechos reales de disfrute de estos bienes, se acreditará previamente el cumplimiento de lo que establece el artículo 25. Esta acreditación también es necesaria para la inscripción de los títulos correspondientes.

f) Expropiación.

1. El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, todo ello de acuerdo al artículo 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 74. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico, 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 le corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

4.9. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 75. Aplicación de las Normas de Fomento de la Edificación.

1. Se aplicarán las disposiciones de los artículos 35 y 36 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en lo relativo al fomento de la edificación.

## 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### 5.1. DEFINICIONES APPLICABLES A ESTAS ORDENANZAS.

#### Artículo 76. Generalidades.

A efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

#### Artículo 77. Solar.

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

— Que estén urbanizados con arreglo a estas Normas con dotaciones de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica, precisando que, el espacio vial al que la parcela dé frente, tenga construidos el encintado de aceras y pavimentada la calzada.

— Para su edificación deberá tener señaladas las alineaciones, rasantes y en su caso las líneas de la edificación si existiera retranqueo con arreglo a las Normas.

Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una fachada mínima de 6,00 metros a la vía pública y una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°.

Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

Dado alguno de estos casos, para poder edificar deberá previamente obtenerse la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia con condiciones y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas.

#### Artículo 78. Alineaciones Oficiales.

1. Son las líneas que se fijan como tales en el suelo urbano.

2. Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.

3. Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior cuando lo hubiere.

#### Artículo 79. Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

#### Artículo 80. Fincas fuera de línea.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

#### Artículo 81. Finca remetida.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

#### Artículo 82. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales.

#### Artículo 83. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

#### Artículo 84. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

#### Artículo 85. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes en la actualidad y que podrán acoplarse o no a los perfiles de las vías en proyecto.

#### Artículo 86. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

#### Artículo 87. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde cualquier punto del terreno, a la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta medida en cualquier punto del terreno.

#### Artículo 88. Altura de piso.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### Artículo 89. Altura libre de pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 90. Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

**Artículo 91. Superficie edificada.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**Artículo 92. Superficie total edificada.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**Artículo 93. Superficie máxima construible.**

Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

**Artículo 94. Espacio libre de parcela.**

Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

**Artículo 95. Patio interior.**

Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

**Artículo 96. Patio inglés.**

Es el patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**Artículo 97. Pieza habitable.**

Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, etc.

**Artículo 98. Plaza de aparcamiento.**

Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio superficial, cubierto o no, de dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, apto para la permanencia limitada de coches del tipo de turismo dotado de acceso independiente necesario desde la red de vías públicas, o unido a ellas.

**Artículo 99. Planta Baja.**

Es la planta del edificio cuyo piso está a nivel de la rasante de la acera adosada al edificio, exigiéndose cuando la construcción

esté retranqueada que el acceso a esta planta desde dicho nivel, no suponga nunca una pendiente superior al 30%, con un máximo por encima o por debajo de la rasante de un metro.

**Artículo 100. Sótanos o semisótanos.**

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con el edificio.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. En caso de que el semisótano sobrepase la rasante de la calle en más de un metro, éste contará como planta a todos los efectos de altura y edificabilidad.

En los solares que por su condición topográfica tengan frente a dos calles con rasantes distintas se contabilizará el 50% de la profundidad del solar como sótano o semisótano, según el caso, y como sótano, semisótano o planta baja el otro 50%, dependiendo de las condiciones establecidas para cada caso.

**Artículo 101. Edificio exento.**

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**Artículo 102. Usos permitidos.**

Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 103. Usos prohibidos.**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 104. Edificio exclusivo.**

Es aquél en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

**Artículo 105. Edificios o instalaciones fuera de ordenación.**

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultaren disconformes con las mismas.

**5.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.****Artículo 106. Parcelaciones y segregaciones.**

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en suelo urbano permitidas por estas Ordenanzas.

2. Se considerará segregación de terrenos en suelo urbanizable o suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con las condiciones permitidas por estas Ordenanzas.

3. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación o segregación, que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

4. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo o superficie construible, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a solo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

4. Toda parcelación o segregación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

5. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 107. Reparcelaciones.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre

parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

5.3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 108. Disposiciones genéricas.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.

2. Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3. En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.

4. Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

Artículo 109. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Clasificación del Suelo, Alineaciones y Unidades de actuación o las que resulten de los Estudios de Detalle.

2. Las alineaciones exteriores serán obligatorias, no obstante se podrá situar un cerramiento de fábrica en la alineación oficial, estando la edificación remetida respecto a ésta, por acuerdo de los propietarios, siempre que se consideren tramos de calles completos o unidades de actuación, o bien que uno de los colindantes esté en esta situación.

3. Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

Artículo 110. Alturas.

1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical.

Cuando las Ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenderse a los dos.

Nº plantas	Máxima en M (Ordenanza 1)	Máxima en M (Ordenanza 4)
1	3,50	4,0
2	7,00	8,0

2. La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

3. En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

#### Artículo 111. Alturas en patios de parcela.

1. En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el artículo siguiente.

#### Artículo 112. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Las edificaciones podrán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado o azotea, con pendiente máxima del 30% en cualquier caso y una altura máxima de tres metros.

#### Artículo 113. Paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

#### Artículo 114. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2. La altura libre del piso será de 2,20 m y como máximo 2,40 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones.

3. El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

#### Artículo 115. Entreplantas.

No se permiten entreplantas.

#### Artículo 116. Edificabilidad.

1. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela, es decir la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de planta y altura.

2. En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.

En aquel caso, se contabilizará la superficie de zonas destinadas a los usos indicados en el apartado anterior.

3. No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas adosadas o no a la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas.

4. Las terrazas o balcones pueden ser volados, de esquina o semi-volados, recibiendo el nombre a efectos de edificabilidad de abiertos, cuando toda su superficie está fuera de la línea de fachada, de esquina cuando dos de sus lados estén remetidos de la línea de fachada en un entrante de esquina del edificio, y por último cerrado cuando parte de la terraza o toda ella esté remetida respecto de la fachada del edificio.

Estos tipos y otros equivalentes están permitidos en las Ordenanzas, pero su tratamiento en cuanto a la edificabilidad es distinto.

— Los balcones abiertos no cuentan a efectos de edificabilidad.

— Las terrazas cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie que quede comprendida entre la prolongación de las

líneas exteriores de fachadas. La superficie que queda fuera de dichas prolongaciones, no se contabiliza por ser equivalente a balcón abierto.

— Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie que ocupen.

Si el balcón queda cerrado en sus laterales por muros o vidrio, su superficie se contabilizará a efectos de edificabilidad, por el 50%.

Los miradores se computarán a todos los efectos como cuerpos volados cerrados.

Artículo 117. Patios cerrados.

1. Como norma general los patios cerrados tendrán una dimensión en planta tal que en ella pueda trazarse, una circunferencia de diámetro igual o mayor que 1/3 de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 m.

Artículo 118. Cubiertas en patios de parcelas.

1. No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 119. Acceso a los patios.

1. Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada.

Artículo 120. Entrantes, salientes y vuelos.

— Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.

— Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.

— Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

a) Cuerpo volado cerrado. Se denomina así a aquel elemento saliente cerrado en sus cinco caras. Normalmente dispone de uno o varios huecos de luz y ventilación y es habitable. No están permitidos.

b) Mirador. Se denomina así a un cuerpo habitable cerrado y acristalado al menos en tres de sus caras. No están permitidos.

c) Balcón. Elemento formado por un vuelo de un forjado y una barandilla de protección y que normalmente sobresale escasamente del paramento de fachada.

d) Terraza. Elemento abierto incluido entre las alineaciones de fachada.

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de 60 cm.

La altura mínima a que debe estar la parte más baja de cualquier voladizo, respecto a la rasante de la acera será de tres metros.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de 40 cm.

1. No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.

2. Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de ésta (patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.

Estarán dotados de antepechos, barandillas o protecciones adecuadas con altura mínima de 0,90 m.

3. Se consienten terrazas entrantes, sin limitación.

4. Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc., de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho acera	Salientes máximos
Hasta 1,50 m	0,10 m
Más de 1,50 m	0,20 m

En calles peatonales el saliente máximo será de 0,10 m.

5. Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la acera al abrirse.

6. Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.



7. En relación con el ancho de calle, los vuelos máximos de balcones, serán permitidos con las siguientes dimensiones:

Calles	Balcones
Menores de 4,0 m	0,20 m
De 4 a 7 m	0,40 m
De 7 a 10 m	0,70 m
Más de 10 m	1,00 m

En cualquier caso deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correspondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Los cuerpos volados y miradores quedan prohibidos en todo el recinto del casco, debiéndose adoptar los elementos constructivos y modulación existentes.

Artículo 121. Toldos, Reflectores, Rótulos y Marquesinas.

1. Toldos. Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyan deberán elevarse cuando menos, 2,20 m desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta 1,00 m de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

2. Reflectores y rótulos. Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de 2,50 m a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de la edificación, el vuelo máximo de los mismos será de 0,70 m.

3. Marquesinas. Estos elementos se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:

a) Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a 2,60 m su vuelo podrá invadir la vía pública hasta 1,00 m de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere, no excediendo en ningún caso de 2,00 m.

b) Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a 2,60 m su vuelo no podrá exceder del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, sin rebasar en ningún caso la distancia de 0,60 m hasta el bordillo.

La altura mínima a que podrán situarse, será de 2,20 m medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

Cuando el vuelo de las marquesinas, exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consenso de propietarios y vecinos a quien afecte.

Artículo 122. Cerramientos.

1. Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureiros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.

2. Se instalará un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m de altura máxima, enfoscado y pintado por el exterior.

3. Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que a partir de 2,00 m a contar desde la rasante de la acera, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de “palomeros”, o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares.

Artículo 123. Protecciones.

1. Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m.

Artículo 124. Obras en edificios “fuera de ordenación”.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación a estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

a) Edificios e instalaciones que tienen mayor altura que la permitida.

b) Edificios que sean calificados fuera de ordenación por tener distinto uso que el permitido o tener una alineación diferente que la actual.

3. En los edificios o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a), se consentirán siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejarán a las del apartado b), las siguientes obras:

a) Las reguladas por el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiera la altura que le corresponda.

c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de las necesidades de sus ocupantes.

4. En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado b), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc., pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

5. El Ayuntamiento se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las alineaciones que en cada caso procedan.

6. La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinará a partir de la valoración que emitan los técnicos municipales.

#### Artículo 125. Obras de reforma.

1. En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

#### Artículo 126. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del técnico municipal.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4. Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previo informe de los técnicos municipales, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

6. Protección general, deberes y garantías de los elementos catalogados o inventariados.

Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 127. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitarán autorización expresa.

4. Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

5. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, de acuerdo al artículo 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Artístico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 128. Apeos.

1. Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apea la edificación contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios.

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo

en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

#### Artículo 129. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2. El otorgamiento de la licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### Artículo 130. Maquinaria o instalaciones auxiliares de obras.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:

1. El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

2. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.

Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3. El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5. Se cumplirá exactamente lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997 de Disposiciones Mínimas en Seguridad y Salud en la Construcción, o bien en las disposiciones que estén en vigor en su momento.

#### 5.4. CONDICIONES GENERALES DE USO.

##### Artículo 131. Clasificación.

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- Vivienda.
- Garaje aparcamiento y servicio del automóvil.
- Talleres domésticos y pequeña industria.
- Industrial.
- Hotelero.
- Comercial.
- Oficinas.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Religioso.
- Cultural.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Agropecuario.

#### 5.4.1. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.

##### Artículo 132. Uso de vivienda.

Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

El programa de la vivienda mínima estará compuesto de comedor cocina de 14 m<sup>2</sup>, dormitorio de 10 m<sup>2</sup> y aseo de 2 m<sup>2</sup>.

Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes Ordenanzas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

##### Artículo 133. Condiciones.

1. No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.
2. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
  - a) Que tenga huecos a una plaza o calle.
  - b) Que recaiga a un espacio libre público unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que la abertura tenga como mínimo, 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que una vez y media su anchura.

3. En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

##### Artículo 134. Dimensiones.

1. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados.
 

Los de dos camas, tendrán al menos, uno de ellos, 10 m<sup>2</sup> y como mínimo lo que marque la legislación sobre V.P.O.
2. El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 10 m<sup>2</sup>.
3. La cocina tendrá como mínimo 5 m<sup>2</sup>.
4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.

5. El retrete con ducha, habrá de tener 1,50 m<sup>2</sup> como mínimo. Si es sin ducha 1 m<sup>2</sup>.

6. La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,0 m.

#### Artículo 135. Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas.

Las cocinas dispondrán por lo menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

#### Artículo 136. Escaleras y portales.

Las anchuras mínimas de los tramos de escaleras serán: de 0,90 m para una vivienda por planta; 1,0 m para dos viviendas por planta; 1,10 m para tres viviendas por planta; 1,20 m para cuatro viviendas por planta y así sucesivamente hasta seis viviendas por plantas que será el máximo número de viviendas para una escalera.

La anchura del rellano será, al menos incrementado en veinte centímetros la anchura de los tramos, y su profundidad máxima será la de la anchura de la caja de escaleras.

Portales: La anchura libre del portal será de 1,50 m como mínimo, en un fondo de 1,50 m como mínimo.

La anchura practicable de la puerta de la calle será de 1,00 m como mínimo.

Las escaleras de los edificios con más de tres plantas, incluyendo la baja, dispondrá de luz y ventilación directa a la vía pública o a algún patio de luces de la finca.

Los huecos de luz de la escalera en cada planta serán al menos 1/10 de la superficie de la escalera y meseta de pisos correspondientes.

Los huecos de ventilación, que serán parte de los huecos de luz, tendrán una superficie al menos de 0,30 x 0,30 m.

Las escaleras de los edificios de dos o tres plantas, podrán disponer solamente de luz y ventilación cenital con superficie de iluminación de 1/10 de la superficie de la escalera y ventilación de 1/20, con un mínimo de 0,30 x 0,30 m.

#### Artículo 137. Altura de pisos.

La altura libre de pisos tendrá un mínimo de 2,50 m.

#### Artículo 138. Ascensores y montacargas.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que sea necesario, de manera que cumpla la normativa de accesibilidad de minusválidos en vigor.

Los desembarcos deberán hacerse cumpliendo la normativa de protección contra incendios en vigor.

#### Artículo 139. Extintores e instalaciones de protección contra incendio.

Se instalarán según indique la Norma de Protección contra incendios en vigor.

#### 5.4.2. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE GARAJE.

#### Artículo 140. Uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos de venta de coches.

Se consideran talleres de automóviles los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se entiende como plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que dichos espacios no estén calificados con otro uso obligado.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas Ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

#### Artículo 141. Clasificación.

Los locales con uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil, pueden ser de los siguientes tipos:

1. Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

2. Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

3. Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.
4. Talleres del automóvil.
5. Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

#### Artículo 142. Accesos.

Los garajes aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m de ancho como mínimo.

En los mayores de 600 m<sup>2</sup> el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m.

Los accesos y salidas deberán disponer de un tramo recto con pendiente máxima del 5% a partir de la alineación, de 5 m de fondo como mínimo, en los mayores de 600 m<sup>2</sup>.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las curvas del 12%.

Las curvas tendrán un radio mínimo de 6,00 m al eje del vehículo, suponiendo un ancho de 3,0 m.

Las calles interiores deberán tener un ancho de 4,50 m con las condiciones de giros iguales que los accesos.

#### Artículo 143. Altura.

Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2,20 m.

#### Artículo 144. Condiciones.

Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m<sup>2</sup>, y a partir de esta superficie.

El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego de la NBE CPI en vigor.

Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.

#### 5.4.3. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE TALLERES.

##### Artículo 145. Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y Pequeña Industria al Servicio de las Viviendas.

Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

Son actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificio de viviendas para la actividad familiar, que podrán

instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos. Podrán considerarse también pequeñas industrias de servicio, situadas en manzanas o núcleos exclusivos para este uso o estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

#### Condiciones:

1. Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. No podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.

2. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

3. Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

4. El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.

5. Para que estos talleres puedan situarse en planta baja y semi-sótanos con acceso independiente de las viviendas, tendrán una superficie total máxima de 100 m<sup>2</sup> y la potencia electromecánica no sobrepasará los 10 cv, con la condición de que ningún motor pase de 3 cv.

6. Para situarse en parcela exclusiva de servicio de una zona residencial, podrán tener hasta una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> y una potencia electromecánica de 20 cv como máximo, y en las zonas de suelo industrial, cualquiera.

7. Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en éste. Deberán cumplir así mismo la reglamentación de Condiciones Acústicas (NBE CA) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos 30 dBa en el caso más desfavorable.

#### 5.4.4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INDUSTRIA.

##### Artículo 146. Uso de Industria.

A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la



guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados.

#### Artículo 147. Inclusión de industrias.

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

#### Artículo 148. Características de volumen.

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exigirá iluminación natural o artificial.

#### Artículo 149. Aseos.

Si la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerará siempre superior a 10.

Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo vigente.

#### Artículo 150. Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de Protección contra incendios vigente.

#### Artículo 151. Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contra incendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

#### Artículo 152. Energía eléctrica.

1. Para el movimiento de las máquinas, así como para el alumbrado sólo se permite la energía eléctrica.

2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (cv). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 cv ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superará a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

#### Artículo 153. Evacuación.

1. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2. Si los residuos que produzcan cualquier industria, por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3. La evacuación de gases, vapores, humos, etc., que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

#### Artículo 154. Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones, etc., de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

#### Artículo 155. Altura.

La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

#### 5.4.5. CONDICIONES GENERALES DEL USO HOTELERO.

#### Artículo 156. Uso hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos

en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria, necesitando dentro del recinto una plaza por cada habitación, salvo que se justifique debidamente ante el Ayuntamiento y se dispongan las plazas en otro lugar.

#### 5.4.6. CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL.

##### Artículo 157. Uso Comercial.

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

##### Artículo 158. Condiciones de carácter general.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y 3,0 metros respectivamente, no pudiendo ser éstos de acceso al público.

5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m, a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m<sup>2</sup>. Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7. En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc., podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso sólo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9. Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contra incendios, cumpliendo la normativa en vigor.

10. Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contra incendios existente.

11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12. El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las Ordenanzas particulares de cada zona.

13. En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Sólo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera.

El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros, teniendo siempre en cuenta el cumplimiento de la norma CPI en vigor.

Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14. Los locales deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponerlas en otro lugar.

#### 5.4.7. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE OFICINA.

##### Artículo 159. Uso de Oficina.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o

privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

#### Artículo 160. Condiciones.

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de tres metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo.

Cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia.

Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la Norma de Protección contra incendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

Deberán contar con un plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

#### 5.4.8. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPECTÁCULOS.

##### Artículo 161. Uso de Espectáculos.

Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección contra incendios, vigentes.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

#### 5.4.9. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE SALAS DE REUNIÓN.

##### Artículo 162. Uso de Salas de Reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección contra incendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

#### 5.4.10. CONDICIONES GENERALES DEL USO RELIGIOSO.

##### Artículo 163. Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

#### 5.4.11. CONDICIONES GENERALES DEL USO CULTURAL.

##### Artículo 164. Uso Cultural.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza e investigación.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

#### 5.4.12. CONDICIONES GENERALES DEL USO DEPORTIVO.

##### Artículo 165. Uso Deportivo.

Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

Este uso queda localizado en parcelas concretas de las presentes Normas, y se ajustarán a las disposiciones de la legislación específica que le corresponda.

También este uso, de carácter privado, podrá localizarse en planta semisótano, baja y primera de edificios de vivienda o en edificios exclusivos.

#### 5.4.13. CONDICIONES GENERALES DEL USO SANITARIO.

##### Artículo 166. Uso Sanitario.

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1ª Categoría. Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

2ª Categoría. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

#### 5.4.14. CONDICIONES GENERALES DEL USO AGROPECUARIO.

##### Artículo 167. Uso Agropecuario.

Se incluyen como tales los edificios destinados a almacenaje de elementos agrícolas o ganaderos, incluso animales, debiendo cumplir las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

Este uso no necesita de infraestructuras, ya que pretende desarrollar naves en suelo urbano de las mismas características que en suelo no urbanizable, las cuales permiten el almacenamiento de elementos agrícolas o animales, así como tractores, sin necesidad de más infraestructura que la que necesitan en suelo no urbanizable, que es ninguna. Simplemente no necesitan de una parcela aneja que cumpla de las dimensiones del suelo no urbanizable.

Su uso será incompatible con cualquier uso que contemple la estancia fija de personas.

#### 5.5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

##### Artículo 168. Disposiciones generales.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y

cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

— Nivel sonoro máximo según el Decreto de Ruidos en vigor de la Junta de Extremadura.

— No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

##### Artículo 169. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Las chimeneas con altura superior a 9,0 m habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4. Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

##### Artículo 170. Condiciones de los locales.

1. Toda pieza habitable de vivienda tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

##### Artículo 171. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

##### Artículo 172. Agua potable.

1. Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

**Artículo 173. Energía eléctrica.**

1. Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

**Artículo 174. Red de desagües.**

1. La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

**Artículo 175. Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, TV, etc.**

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.

2. Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

**Artículo 176. Prevención contra incendios.**

1. Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica contra incendios vigente.

2. Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la NBE CPI en vigor.

3. En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas.

**Artículo 177. Depósitos de Basuras.**

1. Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

**Artículo 178. Servicio de cartería.**

1. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

**Artículo 179. Señalamiento de fincas.**

1. Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

**Artículo 180. Condiciones de las instalaciones.**

1. Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., debiendo cumplir en cualquier caso las normas básicas de la edificación que regula las condiciones térmicas, acuáticas y de protección contra incendios.

**Artículo 181. Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.**

1. Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

**Artículo 182. Accesibilidad en las urbanizaciones y a las edificaciones.**

1. Se estará a lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (Ley 8/1997) y a su Reglamento (Decreto 153/1997) o a las sucesivas leyes y reglamentos que estén en vigor.

**5.6. CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES.****Artículo 183. Generalidades.**

1. La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1992, en sus artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, así como genéricamente en otros muchos, insiste de manera reiterada en la necesaria protección del Medio Ambiente.

**Artículo 184. Condiciones de intervención para la defensa del Paisaje y Medio Ambiente.**

1. Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetivos de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica



u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

Para proceder a la apertura de pozos en el supuesto de que vayan a ser ubicados en zona de policía de los cauces, los titulares de los mismos deberán disponer previamente de autorización del Organismo de Cuenca y para todos los casos de apertura de pozos la obligación de obtener la preceptiva concesión administrativa de las aguas antes de poder utilizar los caudales alumbrados.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, que no estén señalados en el presente planeamiento, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

2. Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

3. En el S.N.U. que queda calificado como especialmente protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

Artículo 185. Condiciones de intervención en las zonas forestales, del arbolado y de los cultivos.

1. Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse

con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

2. Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

3. No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que tengan los permisos correspondientes de la Agencia de Medio Ambiente.

Artículo 186. Condiciones de intervención en los cauces públicos.

Las intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos, estarán sujetas a la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas.

1. En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, se reservará libre de edificación y con servidumbre de uso público, una faja de 5 metros de anchura desde el deslinde de dicho cauce, que es la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados. En el suelo no urbanizable, a una zona de policía de 100 metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. En estos casos se deberá contar con la preceptiva autorización de este organismo.

2. Por otra parte, podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público, aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

3. Deberán disponer, como mínimo, una de estas servidumbres de enlace por cada 300 metros de orilla. En los planes y proyectos de urbanización de estas zonas de cauces públicos, se prohibirá toda modificación de la vegetación arbustiva, de matorral o herbáceos de las orillas o márgenes.

4. Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

5. Como criterio general deben mantenerse los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización de trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

6. Para las nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización, es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias,



así como de las extraordinarias previsibles para el período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

7. Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

8. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

9. En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de dicha Ley de Aguas y en el artículo 7 del mencionado Reglamento.

10. Los vertidos de aguas residuales, deberán contar con la autorización de dicho organismo, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento, tal como se establece en el artículo 259.2 del Real Decreto 849/1986, de 1 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

11. En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción o la tramitación necesaria para ello, fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

12. Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

13. Sobre la protección de la riqueza piscícola, se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de mayo de 1953, o a las normativas que al respecto emita la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

## 5.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

### Artículo 187. Protección de la Infraestructura.

1. En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo Urbano delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas de acuerdo con la Ley de Carreteras del Estado (Ley 25/1988, de 29 de julio) y de Extremadura (Ley 7/1995, de 27 de abril).

Se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de edificación.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, ínter comarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, ínter comarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras, ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la Ley.

La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, ínter comarcales y locales y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La realización en la zona de afección de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la Ley.

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea máxima de edificación, se sitúa a una distancia de veinticinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, inter comarcales y locales y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada más próxima.

La reserva de 25 m señalada para las carreteras nacionales se entenderá desde la arista exterior de la calzada y corresponde a la determinación de la línea límite de la edificación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio.

#### Artículo 188. Protección de las vías pecuarias.

La ordenación afecta a las vías pecuarias del proyecto de clasificación de vías pecuarias de Monroy, aprobado por Orden Ministerial. En dicho proyecto se describe la anchura, trazado, longitud y demás características físicas generales.

La normativa jurídica aplicable a las vías pecuarias se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y en el Decreto 49/2000, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su Capítulo III, vías pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

En la ordenación prevista, se recoge el trazado del Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Monroy del año 1970, considerando que su trazado no se modifica al ser un suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias.

En caso de que en algún momento se pretendiese la modificación de su trazado, se seguirán los pasos indicados en los artículos 28, 29 y 30 de dicho reglamento.

Las vías pecuarias del término de Monroy, son las siguientes:

#### 1. COLADA DE TORREJÓN EL RUBIO A TALAVÁN.

Anchura legal: 12,50 metros.

Longitud aproximada: 500 metros.

Orientación: NE-O.

Procedente del término de Serradilla, penetra en el de Monroy por La Navilla (mojonera de los tres términos de Serradilla, Talaván y Monroy). Discurre un corto trayecto por el término de Monroy, muy cerca de la línea jurisdiccional. Continúa por el término de Talaván.

#### 2. COLADA CAMINO DE SANTIAGO.

Anchura legal: 10 metros.

Longitud aproximada: 4.000 metros.

Orientación: E-O.

Arranca del casco urbano por su parte Oeste, en el paraje “La Macarrilla”, tomando el Camino de Santiago del Campo, cruza el arroyo del Lujar y el regato de La Amapola, pasa por Las Amapolas, cruza el regato del Campo, pasa por el Cerro del Campo y sale de este término por Las Aguzaderas.

Continúa por los términos de Talaván, Santiago del Campo, Hinojal y Garrovillas. En estos tres últimos términos se conoce esta Colada con la denominación de “Vereda de la Mojonera y de los Recueros”.

#### Artículo 189. Protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico-Artístico y Cultural.

1. Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

2. Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados, se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m.

3. En las zonas delimitadas como áreas de protección arqueológica, no se podrán realizar obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante natural.

4. En las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5. Medidas generales de protección, conservación y mejora de los elementos catalogados o inventariados.

a) Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley 2/1999 de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

b) Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

c) Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

d) La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

e) El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, todo ello de acuerdo al artículo 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

f) A los efectos previstos en la Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el artículo 334 del Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

g) Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

h) Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse éstos a informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora. Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería de Cultura y Patrimonio.

i) Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Patrimonio, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el artículo 42.2 de la Ley 2/1999.

j) Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su

importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio y se desarrollará según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 2/1999 de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

k) Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo a los criterios fijados en el artículo 33 de la Ley 2/1999 de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

l) En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

m) El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entono de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno, se realizará en los términos indicados en el artículo 38 de la Ley 2/1999 de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

n) Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en el artículo 39 de la Ley 2/1999 de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

## 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### 1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL TIPO 1.

Se define una sola Ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial en el casco urbano, aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

Artículo 190. Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirán edificaciones aisladas unifamiliares

cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirán las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

Para promociones o acuerdos de propietarios, en manzanas con tramos de calles completas, se permitirá proyectar nuevas alineaciones, siempre que se sigan en todas ellas.

Artículo 191. Usos permitidos.

- Vivienda en todas las plantas, excepto en sótanos o semisótanos.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano en el tipo I o en edificio exclusivo en los tipos 3, 4 y 5.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en las condiciones del uso.
- Industria de almacenamiento en edificio exclusivo.
- Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.
- Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.
- Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas hasta 200 m<sup>2</sup> o en edificio exclusivo.
- Sala de reunión en planta baja y primera hasta 200 m<sup>2</sup> o en edificio exclusivo.
- Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> o edificio exclusivo.
- Cultural en edificio de viviendas hasta 200 m<sup>2</sup> o en edificio exclusivo.
- Deportivo en semisótano, baja y primera de edificios de viviendas hasta 200 m<sup>2</sup> o en edificio exclusivo.
- Sanitario en planta baja de edificios de viviendas en 1ª categoría con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>, o en edificio exclusivo.

Artículo 192. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles.

Las edificaciones pueden retranquearse, bien por tramos completos de calle previo acuerdo de los propietarios, o bien cuando los colindantes estén retranqueados en el momento de la construcción de una parcela.

En caso de existir, el retranqueo mínimo será de 3 metros a fachada.

Artículo 193. Dimensiones de parcela mínima.

1. Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

- Superficie mínima de cien m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima de 6,00 m a la vía pública.
- Fondo mínimo de diez m.

En el caso de realizar varias viviendas unifamiliares, estas condiciones las deberán cumplir cada una de ellas.

2. No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 194. Superficie ocupada.

La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Artículo 195. Alturas permitidas.

Las alturas máximas permitidas serán en todos los casos dos plantas con una altura máxima desde cualquier punto del terreno de 7,0 m a la cara inferior del forjado superior.

Se pretende con esto seguir la tradición de la población.

Artículo 196. Vuelos máximos.

Se autorizarán los establecidos en las presentes Ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

Artículo 197. Edificabilidad máxima.

Apartado A: Siguiendo alienaciones en fachada.

Se establecen dos tipos de edificabilidad, según el fondo del solar.

La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

- Con profundidad de solar menor o igual a 20 m.

$$E = F \times P$$

- Con profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20 + 0,5 F (P - 20)$$

La edificabilidad total de cada una de las otras plantas se obtendrá de la aplicación de las fórmulas:

- Con profundidad menor a 20 m.

$$E = F \times P$$

- Con Profundidad de solar mayor que 20 m.

$$E = F \times 20$$

siendo:

E edificabilidad máxima por planta.

F longitud de la fachada en metros.

P profundidad media del solar en metros.

En todo caso la edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la edificabilidad de cada una de las plantas permitidas.

Apartado B: Modificando las alineaciones previstas.

La edificabilidad en los casos de vivienda adosada o aislada que no cumplan las alineaciones previstas, será:

Aprovechamiento lucrativo:  $E = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.

Retranqueos mínimos a fachada: 3 m.

Retranqueos mínimos a linderos: 3 m o adosadas de mutuo acuerdo.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para determinar las cesiones de los particulares en suelo urbano no consolidado.

## 2. ORDENANZA 2. INDUSTRIAL.

Artículo 198. Tipo de edificación.

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales. El suelo de este tipo se encuentra en la zona Este del núcleo de población.

Los accesos serán a través de la carretera, y las calles existentes.

Artículo 199. Usos permitidos.

— Vivienda compatible con el uso industrial, sólo permitida para el guarda o vigilante, para industrias mayores de 3.000 m<sup>2</sup>.

— Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que

la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.

— Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.

— Industrias en todas las categorías.

— Hotelero, en parcela exclusiva.

— Comercial, en edificio exclusivo.

— Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.

— Salas de reunión, en edificio exclusivo.

— Deportivo, en parcela exclusiva.

— Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Artículo 200. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en cada caso por las calles o caminos ya existentes y por las cotas en los cruces de calles que se fijan.

Artículo 201. Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 7 metros a la cumbre.

Altura máxima dos plantas.

Separación a lindero posterior tres metros.

Artículo 202. Parcela mínima.

200 metros.

Artículo 203. Superficie ocupada.

Será como máximo el ochenta por ciento del total de la parcela neta edificable.

Artículo 204. Edificabilidad máxima.

Aprovechamiento lucrativo: 5,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para determinar las cesiones de los particulares en suelo urbano no consolidado.

## 3. ORDENANZA 3. AGROPECUARIO.

Artículo 205. Tipo de edificación.

Naves de tipo almacenamiento, que por sus características es posible instalarlas cerca de los núcleos de población aunque en zonas



concretas y diferenciadas de las zonas residenciales. El suelo de este tipo se encuentra en la zona Oeste del núcleo de población.

A pesar de no tener los servicios infraestructurales básicos, éstos no se consideran necesarios, al ser naves de características similares a las que pueden desarrollarse en suelo no urbanizable, sin dichos servicios, pero sin necesitar una parcela de grandes dimensiones.

No obstante, esta ordenación está consolidada en sus dos terceras partes por la edificación.

Los accesos serán a través de la carretera, por el camino existente.

Artículo 206. Usos permitidos.

— Garaje-aparcamiento. En el caso de que la instalación requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.

— Nave de almacén para uso agropecuario.

Artículo 207. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en cada caso por las calles o caminos ya existentes y por las cotas en los cruces de calles que se fijan.

Artículo 208. Condiciones de volumen e higiénicas.

Altura máxima 4 metros a la cumbre.

Altura máxima una planta.

Artículo 209. Parcela mínima.

48 metros o las existentes, si son anteriores a las NN.SS.

Artículo 210. Superficie ocupada.

Será como máximo el ochenta por ciento del total de la parcela.

Artículo 211. Edificabilidad máxima.

Aprovechamiento lucrativo: 3,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para determinar las cesiones de los particulares en suelo urbano no consolidado.

#### 4. ORDENANZA 4. USO DOTACIONAL.

Artículo 212. Características.

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,

con dos plantas y altura máxima de 8,0 metros y con ocupación total de la parcela.

#### 5. ORDENANZA 5. ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS.

Artículo 213. Características.

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

Las zonas verdes indicadas en el plano superan el estándar de la Ley del Suelo de 5 m<sup>2</sup>/habitante. Se consideran 1.374 habitantes, siendo las zonas verdes de 109.975 m<sup>2</sup>.

#### 6. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 214. Características.

Se han señalado Unidades de Actuación en Suelo Urbano no consolidado, ya que a pesar de ser todos los terrenos de ampliación de propiedad municipal, es necesario, según la LESOTEX, ya que siempre es necesario al no estar urbanizado ni estar consolidado en sus dos terceras partes. De esta manera se asegura que se van a conseguir las cesiones obligatorias del viario y en su caso de las zonas verdes, así como la ejecución de los viales necesarios para su desarrollo.

La Unidad de Actuación destinada a uso agropecuario, no deberá por sus condiciones específicas desarrollar otra infraestructura que el viario, ya que no necesita de mayor infraestructura debido a su uso, similar que el de naves ubicadas en el suelo no urbanizable. Se propone la ordenación de este uso como suelo urbano, ya sea consolidado o no, al objeto de permitir pequeñas naves de almacenamiento agropecuario, sin necesidad de grandes extensiones de terreno.

La unidad de actuación de este uso, aun desarrollándose sobre terrenos de propiedad municipal, deberán realizar la reserva de terreno para viales y dotaciones, sin perjuicio de lo comentado en el apartado anterior.

	USO	EDIFICAB.	VIALES	VERDE	TOTAL
UA-I	Agropecuario	4.555 m <sup>2</sup>	2.948 m <sup>2</sup>	1.324 m <sup>2</sup>	8.827 m <sup>2</sup>

Las unidades de ejecución propuestas, deberán cumplir las siguientes características.

Artículo 215. Sistemas de Actuación.

Las unidades de actuación, se gestionarán por compensación, siempre y cuando el Ayuntamiento así lo acepte. Tal y como se indica en la



memoria justificativa, en el apartado 2.1.1.3, del Régimen Urbanístico del Suelo, las unidades de actuación deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y podrán ejecutarse por fases, siempre que se adecúen a lo indicado en la LESOTEX y éstas estén conectadas con la infraestructura principal.

#### Artículo 216. Cesiones.

Cederán los viales, así como el 10% para zonas verdes en las unidades indicadas, situadas donde se indican en los planos de Ordenanzas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y a la LESOTEX, para determinar las cesiones de los particulares en suelo urbano no consolidado, siendo del 10% del aprovechamiento tipo de la zona.

#### Artículo 217. Plazos.

El plazo de creación de las Unidades de Actuación y cesión de viales y dotaciones será de cuatro años a partir de la aprobación definitiva de este documento.

### 7. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 218. Condiciones de utilización.

De acuerdo con el artículo 77 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de fecha 26 de junio de 1992, se definen áreas con la calificación de suelo urbanizable que deberán ordenarse y urbanizarse en unidades urbanísticas independientes.

Se considerarán unidades urbanísticas independientes, aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

En este suelo urbanizable, la actividad urbanística normal queda suspendida mientras no se produzca la aprobación de un Plan Parcial.

En tanto no se aprueben Planes Parciales que les afecten, los terrenos clasificados como suelos aptos para urbanizar quedarán sujetos a las disposiciones siguientes.

#### Artículo 219. Usos Prohibidos.

Serán prohibidos como incompatibles los usos especificados para el suelo urbano exceptuándose los siguientes:

A. Uso de vivienda, limitado a las viviendas de los propietarios o guardas de fincas agrícolas que cumplan las condiciones de parcela mínima señalada en este documento. Los tipos de edificación, serán adecuados a su construcción aislada existente, ambientada con el entorno del paisaje, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El volumen máximo total será de 500 m<sup>3</sup>, su altura no excederá de dos plantas (6 m) y para sus vertidos, si no existe otra posibilidad podrá hacerse por fosa séptica.

B. Los de industria artesana derivada o conexas con el uso agropecuario, con análogas condiciones a las del párrafo anterior en cuanto a volumen máximo, altura máxima y vertidos.

#### Artículo 220. Usos permitidos.

A. Los de explotaciones agropecuarias con el volumen que corresponde a la importancia de la explotación.

B. La construcción de carreteras o caminos, embalses o canales u otras obras públicas análogas en relación a las condiciones naturales.

C. Las conducciones o estaciones de servicio de infraestructura general, en especial los de captación de agua potable o depuración de residuales, con las indispensables protecciones sanitarias o del paisaje.

#### Artículo 221. Transferencias de propiedad.

En las transferencias de propiedad de las parcelas actuales no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias.

#### Artículo 222. Características técnicas, magnitudes mínimas y dotaciones de las actuaciones.

Las actuaciones deberán prever al menos un acceso desde las vías públicas, nacionales, provinciales o locales hasta los terrenos en cuestión, con una calzada mínima de ocho metros y arcenes de dos metros y pavimentación similar a las realizadas por el Ayuntamiento en el municipio.

Cada actuación, deberá resolver de forma total y a su costa el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y vertidos de acuerdo con las condiciones técnicas determinadas en el párrafo anterior.

Además de las cesiones gratuitas establecidas en este apartado, para determinar las cesiones gratuitas mínimas se estará en lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo en vigor. En los casos en que las actuaciones, por su pequeño tamaño, no pueda aplicarse el citado Anexo se cederá la superficie proporcional correspondiente agrupada en una sola parcela y para usos dotacionales genéricos, a excepción de los espacios libres, que estarán previstos como tales.

Se distribuye el sistema de espacios verdes por todo este tipo de suelo.

#### Artículo 223. Actuaciones con uso residencial.

La actuación en suelo urbanizable se realizará en una zona S-2, que está situada adosada al casco urbano en el final de la calle Extremadura y con la zona de suelo urbanizable industrial, junto a la carretera de Torrejón el Rubio.

#### ZONA S-2

A. Superficie mínima de actuación 2 Ha. Si la actuación es para una unidad independiente, con estudio de viabilidad del resto del suelo calificado como urbanizable.

B. Uso predominante residencial, permitiéndose como compatible el de industria limpia.

C. Accesos: Sin especial limitación.

D. Superficie de actuación 5,27 Has.

E. Densidad máxima treinta y cinco viviendas por hectárea.

F. Alturas máximas dos plantas.

G. Retranqueos a linderos 3 m o adosadas.

H. Fachada mínima de 7 m.

I. Parcela mínima de 150 m.

J. Anchura mínima de calle 10 metros.

K. Edificabilidad máxima de la actuación 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

L. Edificabilidad máxima por parcela neta 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

M. Cesiones: Según la LSOTEX 15/2001 en vigor. 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> techo (9.222 m<sup>2</sup>).

#### Artículo 224. Actuaciones con uso industrial.

Las actuaciones de Suelo Urbanizable de uso industrial se realizarán en la zona indicada en los planos, en la Carretera de Torrejón el Rubio.

#### ZONA S-1

A. Superficie mínima de actuación: La totalidad de la actuación.

B. Uso industrial, en naves adosadas.

C. Accesos: Sin especial limitación, pero siempre cumpliendo la normativa del organismo competente de carreteras y con el visto bueno de éste.

D. Superficie de actuación 1,8 Has.

E. Aprovechamiento total de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total ordenada.

F. Alturas máximas dos plantas.

G. Retranqueos a linderos 3 m o adosadas de mutuo acuerdo entre colindantes.

H. Fachada mínima de 10 m.

I. Parcela mínima de 300 m.

J. Edificabilidad máxima sobre parcela neta 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

K. Ocupación máxima sobre parcela neta 80%.

L. Anchura mínima de calle 10 metros. (incluido acerado de 1,50 MT.).

Las dotaciones de zonas verdes y espacios libres, se concentrarán.

### 8. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 225. Actuaciones Urbanísticas.

1. En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados 5.6. CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico e infraestructuras.

2. Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el Decreto de 16 de abril 45/1991 sobre medidas de protección del ecosistema de la Junta de Extremadura deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Agencia de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

En consecuencia deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental detallado las siguientes actividades: Centrales eléctricas, autopistas, carreteras, ferrocarriles, así como variantes y mejoras de trazado, aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje, embalses con capacidad superior a tres Hm<sup>3</sup>, obras de canalización y regularización de cursos de agua, clubes náuticos y embarcaderos, plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de diez mil habitantes, plantas de control o tratamiento de residuos sólidos urbanos con capacidad para más de diez mil habitantes, instalaciones de almacenamiento de residuos tóxicos o peligrosos, instalaciones de almacenamiento de residuos radiactivos, líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, maniobras militares y campos de entrenamiento y primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Se realizará Estudio de Impacto Ambiental simplificado en las siguientes actividades: Embalses con capacidad inferior a tres Hm<sup>3</sup>, plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para menos de diez mil habitantes, plantas de control o tratamiento de residuos sólidos urbanos con capacidad para menos de diez mil habitantes, líneas de transporte de energía eléctrica de baja tensión, actividades extractivas (graveras, canteras y explotaciones mineras), plantas de tratamiento de áridos, nuevos regadíos y puesta en cultivo de superficies no labradas anteriormente, repoblaciones forestales, desbroce de matorral en laderas con pendiente superior al ocho por ciento, explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de cinco mil cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de cien cabezas, piscifactorías, trazado de pistas forestales, caminos rurales y cortafuegos, campañas antiplagas, corta de arbolado, plantas industriales con residuos, cementerios de automóviles, planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y especiales, grandes equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento vigente, pistas y circuitos de carreras de automóviles y motocicletas, campamentos de turismo e instalaciones hoteleras, actividades comprendidas en el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, colocación de antenas y repetidores de radio y televisión, puertos deportivos, introducción de especies exóticas y construcción de edificios fuera de la delimitación de los respectivos suelos urbanos.

Artículo 226. Edificación, usos fuera de ordenación y zonas protegidas.

La edificación que se lleve a cabo, previa consulta al Ayuntamiento o en su defecto a la Consejería de Fomento para el cumplimiento de estos fines, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en

los artículos 15 a 29 de la Ley 15/2001 sobre el Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 227. Procedimientos especiales.

Para los usos no vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, el sistema de calificación urbanística tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad, superficie mínima, distancias a linderos, altura, etc., establecidas en estas normas.

Artículo 228. Zonificación del suelo No Urbanizable.

Se establecen varios tipos de suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización, de esta forma los distintos tipos y sus características son los que en los siguientes artículos se determinan.

CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Artículo 229. Suelo No Urbanizable Genérico.

Son las zonas que aun estando en un marco como el que se estudia, por sus características, proximidad a núcleos de población, o por la consolidación de edificaciones existentes, pueden permitirse determinadas construcciones.

Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población pudiera amenazar su densificación, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes.

Artículo 230. Uso.

Usos permitidos. Se podrán admitir las edificaciones para explotación agrícola, ganadera o forestal o extractiva sin industrialización. También los edificios de servicio de estas actividades así como los de servicio de carretera y en concreto todos aquellos que hace referencia el artículo 23 de la Ley 15/2001 en sus apartados a), b), d) e).

Uso compatible. Mediante Calificación urbanística previa, aquellas edificaciones permitidas en el artículo 23 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (Ley 15/2001) en las condiciones determinadas en el artículo 23 apartado g).

Usos Prohibidos. El depósito de materiales, residuos, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos, equipamientos colectivos, industrial o terciarios, y en general todos aquellos que se establecen en los apartados c) y f) del artículo 23 de la Ley 15/2001.

**Artículo 231. Condiciones de Segregación.**

Se podrán realizar segregaciones con unas superficies mínimas de parcela de 8,0 Has para secano y de 1,5 Has para regadío siempre que éste se justifique convenientemente.

**Artículo 232. Condiciones de edificación.**

Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima es de 8,0 Has en secano y de 1,5 Has en regadío.

Separación de cualquier otra edificación distinta a vivienda, existente en la misma parcela 20 m.

Retranqueo mínimo de 50 m a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para viviendas, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: Una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.

Características constructivas: Fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja cerámica curva, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de las parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

**Artículo 233. Dotaciones obligatorias.**

Ha de estar provista de las dotaciones individuales de agua potable, saneamiento con depuración de residuos y energía eléctrica. En todo caso estará asegurada la no-contaminación ambiental de los vertidos producidos.

Los accesos desde la red de carreteras o caminos existentes, serán los que indiquen el organismo agrícola afectado.

**Artículo 234. Determinación de núcleo de población.**

Se considera núcleo de población en el término municipal de Monroy, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, dos edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un círculo de 100 metros de radio, haciendo centro en cualquiera de los existentes, sea cual sea su uso, o en la que se vaya a edificar en caso de nueva construcción.

**CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO:****Artículo 235. Suelo No Urbanizable Protegido de Restos Arqueológicos.**

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia en Restos Arqueológicos. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y se regirán por las Normas de Protección de Restos Arqueológicos, correspondientes al apartado de Normas, que abarca 200 metros alrededor del bien.

En caso de que en alguna zona se permitiera por parte de la Dirección General de Cultura la edificación, tendría las mismas condiciones que las del apartado siguiente.

**Artículo 236. Suelo No Urbanizable Protegido de Rivera y de Protección de Fauna.**

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia en el paisaje, al ser puntos de vista destacados o elementos de interés natural que su degradación podría ocasionar graves desfiguraciones.

En estas áreas se han considerado por una parte, aquellas zonas que están incluidas en las relimitaciones de la Dirección General de Medio Ambiente, como Protección de Fauna y Lugares de Interés Comunitario sobre la rivera y por otra parte aquellas zonas, que en el estudio inicial de áreas de diagnóstico de estas Normas Subsidiarias se han considerado como de protección para evitar la degradación de área de alto valor ecológico. Todas estas zonas se han considerado como Suelo No Urbanizable Protegido.

Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y se regirán por las Normas de Protección del Paisaje y Medio Ambiente y de Protección Forestal y del Arbolado, correspondientes al apartado de Normas.

Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, o las condiciones de edificación, que aquí se presentan, siempre previo informe de la Dirección General de Medio Ambiente. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de Calificación Urbanística, sin cumplir estas condiciones y sin el informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente.

La delimitación que en los planos correspondientes se hace de cada uno de estos elementos, generalmente va apoyada en caminos, sendas, cambios de vegetación o pendiente del terreno, siendo

en caso de duda el Ayuntamiento la facultad para dilucidar cualquier interpretación de los respectivos límites.

En cualquier caso el Ayuntamiento y en su caso la Consejería de Fomento, deberá aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo éstos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona.

En la zona incluida en el Lugar de Interés Comunitario del Río Almonte, están restringidas todo tipo de edificaciones.

En el resto de suelo de esta calificación, si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población y cumpliendo los servicios urbanos obligatorios, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes.

#### Artículo 237. Uso.

Usos permitidos. Se podrán admitir la realización de obras, construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal o al desarrollo de actividades compatibles con el medio rural.

Uso incompatible. No están permitidas las actividades extractivas.

#### Artículo 238. Condiciones de Segregación.

Se podrán realizar segregaciones con unas superficies mínimas de parcela de 8,0 Has para secano y de 1,5 Has para regadío siempre que éste se justifique convenientemente.

#### Artículo 239. Condiciones de edificación.

Parcela mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima es de 25,0 Has en secano y 5 Has en regadío.

Separación de cualquier otra edificación existente en otra parcela: 50 m.

Separación de cualquier otra edificación existente en la misma parc. 50 m.

Retranqueo mínimo de 50 m a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para viviendas, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima de 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: Una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.

Características constructivas: Fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja cerámica curva, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de las parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

### 9. CATÁLOGO DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS PRECAUTORIAS DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS

#### Artículo 240. Introducción.

Se realiza el presente Catálogo de Edificaciones y Medidas Precautorias de Conservación de los Edificios, al objeto de dar cumplimiento a las condiciones exigidas en la legislación vigente así como a los Pliegos de Condiciones Técnicas por el que se contrató las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monroy.

#### Artículo 241. Contenido.

En este Catálogo, se definen las edificaciones catalogadas o inventariadas y se establecen las condiciones de intervención en estas edificaciones.

De la misma manera, el interés de las condiciones urbanísticas y arquitectónicas de la localidad de Monroy, se refieren a la uniformidad de su conjunto en el que no resalta ningún elemento principal, salvo el consabido castillo, en consecuencia se establecen unas condiciones estéticas para las edificaciones en todo el casco urbano, al objeto de conservar las condiciones arquitectónicas de esta localidad.

#### Artículo 242. Alcance del Catálogo.

En las edificaciones consideradas como Bien de Interés Cultural, ya sean declaradas o inventariadas, se establecen unas protecciones hacia ellos mismos y hacia los entornos de protección que se establecen, los cuales tendrán la consideración de protección ambiental.

En los demás elementos catalogados, se establecen las protecciones sobre los propios elementos muebles e inmuebles según establece la legislación vigente.

En cuanto a las medidas precautorias de conservación, las mismas se establecen sobre todas las intervenciones que hayan de realizarse en el casco urbano, entendiéndose como tal el límite del suelo urbano, sin contar las zonas urbanas del extrarradio.

Esta normativa se aplicará con carácter general para todas las actuaciones incluidas en la relación del artículo 1 del reglamento de Disciplina Urbanística y que no vengan definidas en las presentes medidas precautorias y que no sean las usuales en el área de que se trate. En caso de duda, antes de cualquier actuación deberá solicitarse información de viabilidad a los servicios técnicos, adjuntando cuantos planos, datos y documentación sea necesaria para la total definición de la misma, con justificación que por sus características específicas no entra en disonancia con el conjunto.

#### Artículo 243. Modificación el Catálogo

Se podrá incluir o suprimir elementos en el Catálogo, a instancia de particulares o de la Administración, necesitando en cualquier caso una modificación puntual de estas Normas y una justificación suficiente para ello. En cualquier caso deberá realizarse la tramitación con el informe preceptivo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

En caso de que la Consejería de Cultura revisase su catálogo de bienes muebles o inmuebles de esta localidad, la modificación estará realizada, debiendo notificarse al ayuntamiento y publicarse debidamente.

#### Artículo 244. Edificios de conservación integral.

Son los edificios singulares que por sus características arquitectónicas, de materiales, uso, simbología, etc. son considerados como hitos urbanos y merecen ser considerados como de conservación integral.

En ellos sólo podrán realizarse intervenciones de restauración, consolidación, reparación o similares, siempre encaminadas a potenciar o prolongar su vida y uso.

Para la concesión de licencias de obra en este tipo de bienes, será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Estas edificaciones son las siguientes:

1. Iglesia Parroquial de Santa Catalina.
2. Castillo de los marqueses de Monroy.

Se adjunta ficha de estas edificaciones con sus características principales.

#### Artículo 245. Edificios y zonas de cierto Carácter Etnográfico que aconsejan su protección Estructural.

Estos edificios son todavía relativamente frecuentes y representan la arquitectura típica. No tienen valores intrínsecos, ni

materiales, ni formales especialmente singulares pero su sencillez y sobriedad de líneas, así como su acomodación o respuesta a una forma de vida anterior las hacen muy dignas de protección.

Actuaciones permitidas: Podrán ser sometidos a obras de adecentamiento, conservación, acondicionamiento y rehabilitación y en último término, cuando las Ordenanzas lo permitan podrán ser ampliados con una planta más, conservando el estilo en general y sus detalles específicos en particular, así como utilizando los mismos materiales y colorido predominante en la zona.

Si por necesidades constructivas, de seguridad o de economía, en bienes de inventario localizado, fuera necesario el derribo previo de la edificación actual, se actuará de igual forma, conservando en el nuevo edificio el bien inventariado y las características tradicionales de materiales y colorido, así como utilizando los elementos típicos comunes en la zona con los criterios estéticos y de composición.

En los casos que lo inventariado esté muy localizado, como escudos en fachadas, decoraciones o elementos de interés, etc. y el edificio no tenga mayor interés, la protección principal se entenderá hacia el elemento Catalogado, independientemente de que para cualquier actuación deberá tenerse el Informe Favorable de la Consejería de Cultura.

Se adjunta ficha de estas edificaciones con sus características principales, las cuales son:

3. Ermita.
4. Casa c/ Plaza de España nº 4.
5. Casa c/ Trujillo nº 3.
6. Casa c/ Empedrada nº 10.
7. Casino.

#### Artículo 246. Zonas de cierto Interés Arquitectónico de Conservación Ambiental.

Son las zonas o edificaciones, que aún sin reunir valores de extraordinario interés, merecen su conservación estructural al reunir una serie de factores de armonía, interés peatonal, ambiente urbano, tradición, etc.

En estas zonas podrán llevarse a cabo todo tipo de obras, tales como adecentamiento, conservación, acondicionamiento, y rehabilitación, así como obras de nueva planta y derribo de las edificaciones existentes, que aún cambiando el uso actual, no distorsionen el aspecto de uniformidad del conjunto.



Si por necesidades constructivas, de seguridad o de economía, fuera necesario el derribo previo de la edificación actual, se actuará de igual forma, conservando en el nuevo edificio las características tradicionales de materiales y colorido, así como utilizando los elementos típicos comunes en la zona con los criterios estéticos y de composición.

Para ello, los edificios deberán ser tratados con dignidad, utilizándose materiales y composición de huecos y demás elementos acordes con la arquitectura tradicional de la zona, de tal forma que no se produzcan ningún tipo de disonancias.

No se pueden dar con ello unas normas rígidas de composición y uso de determinados materiales, ya que al ser estos elementos de protección ambiental no tienen una condiciones prefijadas, pero no se permitirán en ningún caso obras ni materiales que puedan disminuir la armonía del conjunto existente. No se permitirán aplacados cerámicos en fachadas ni medianeras; placas de fibrocemento u otros tratamientos de impermeabilización visto, poliuretano, placas metálicas, o cubiertas de ninguno de estos materiales.

Al ser las zonas catalogadas como Protección Ambiental, entornos de protección de Bienes de Interés Cultural catalogados o propuestos, deberá para la concesión de licencias de obra en estos entornos, será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### CASCO URBANO. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA.

##### Artículo 247. Generalidades

El fomento y defensa del conjunto estético de Monroy es conveniente dada la categoría del mismo, por ello se definen estas normas estéticas para todo el casco urbano de la población.

El técnico municipal informando sobre la oportuna concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distintos intereses, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de la licencia. (Elementos de Conservación Integral y resto de casco urbano).

Por otra parte ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización, restauración o conservación más

eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser apoyadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación. En este apartado deberá ser el propio Ayuntamiento, el que a través de los distintos organismos intente gestionar estas medidas de apoyo a la zona.

Uno de los motivos que persiguen las presentes Normas, es la de compaginar los intereses edificatorios con la riqueza arquitectónica de existente. Por ello se plantean además de las zonas de respeto y protección, otras de cautela para conservación del ambiente del entorno y de zonas paisajísticas en general.

Por lo tanto estas normas serán de aplicación en todo el núcleo urbano, considerándose en éste todo el perímetro de suelo urbano, sin exceptuar las zonas de suelo urbano de uso dotacional o industrial.

Las zonas de protección deberán cumplir con el grado específico que se la asigne y la normativa que se desarrolla para cada uno, en orden a conseguir una mejor imagen del lugar.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

El volumen de las zonas de protección, se procurará que sean lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general de las zonas más antiguas, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

##### Artículo 248. Composición de fachadas.

Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

Dentro de los materiales a emplear, se prohíben el ladrillo visto y la plaqueta cerámica, así como los colores que disientan con el entorno.

Los cerramientos de las parcelas tendrán estas mismas características a efectos de acabados.

Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, prohibiéndose los cuerpos volados en las zonas céntricas, permitiéndose

balcones con barandilla metálica o balaustrada de madera, no admitiéndose petos o antepechos de barandilla de aluminio en su color.

Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin desconchones ni deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.

Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratará en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

#### Artículo 249. Cubiertas.

Deberán ser de tejado con teja árabe o cerámica, del tipo a las utilizadas normalmente en la zona y de color rojo.

En los suelos con Ordenanza industrial o agropecuaria, se podrán emplear las cubiertas de chapa roja mate o fibrocemento, además de las indicadas con anterioridad.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibido los depósitos en las cubiertas.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

En caso de realizarse terrazas en cubierta, deberán estar retranqueadas un metro como mínimo de las fachadas, cuyos aleros se mantendrán en teja.

#### Artículo 250. Medianerías.

Las paredes medianeras que queden provisionalmente al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose la colocación en las mismas de rótulos publicitarios.

#### Artículo 251. Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc. que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LOS INMUEBLES INTEGRADOS EN EL CATÁLOGO.

#### Artículo 252. Protección general, deberes y garantías.

1. Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley 2/1999.

2. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

3. Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

4. La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

#### Artículo 253. Requerimiento y ejecución forzosa.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ordenar a los propietarios, poseedores o titulares de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, la ejecución de las obras o la adopción de medidas necesarias para conservar, mantener y mejorar los mismos, sin perjuicio de obtener las autorizaciones o licencias que correspondan de otras Administraciones.

2. A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, se intimará al obligado, con fijación de plazo, precisando la extensión de su deber y requiriéndole para que ejecute voluntariamente las medidas que deba adoptar.

3. En el caso de que el obligado no ejecutase las actuaciones indicadas, podrá la Consejería de Cultura y Patrimonio imponerle multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por la Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para su aplicación. La multa no podrá exceder de ciento cincuenta mil pesetas y, en caso de que una vez impuesta se mantenga el incumplimiento, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario hasta el cumplimiento de la obligación.

4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en caso de sanción y, no obstante, la

administración competente y el ayuntamiento correspondiente podrá también ejecutar subsidiariamente tales actuaciones con cargo al obligado. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

#### Artículo 254. Inspección y acceso a los bienes.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá inspeccionar el estado de conservación de los bienes, examinando los mismos y recabando cuanta información sea pertinente, reputándose legítima la entrada en la propiedad privada cuando esté expresamente autorizada por el órgano competente y predomine un interés histórico, científico o cultural relevante.

2. Igualmente, se deberá permitir el acceso de investigadores, previa solicitud motivada a la Consejería de Cultura y Patrimonio, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración dispensase esta obligación.

3. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes de Interés Cultural facilitará la visita pública a los mismos en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No obstante lo anterior, cuando la visita pública a dichos bienes sea instrumentada mediante convenio de colaboración con las personas citadas, se estipulará en el mismo el número de días y las condiciones en que se desarrollarán las mencionadas visitas.

4. En cualquiera de los supuestos anteriores, se respetarán escrupulosamente los derechos a la intimidad personal y a la inviolabilidad del domicilio.

#### Artículo 255. Subastas y transmisiones de propiedad.

La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que vaya a ser subastado o enajenado. A tal fin, los subastadores o propietarios notificarán a la Dirección General de Patrimonio Cultural con una antelación de dos meses las subastas o enajenaciones, la identidad del adquirente, precio, forma de pago y resto de las condiciones. Todo ello de acuerdo al artículo 25 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 256. Escrituras públicas.

Para la formalización de las escrituras públicas de adquisición de Bienes declarados de Interés Cultural o de Bienes Inventariados, o de transmisión de derechos reales de disfrute de estos bienes, se

acreditará previamente el cumplimiento de lo que establece el artículo 25. Esta acreditación también es necesaria para la inscripción de los títulos correspondientes.

#### Artículo 257. Expropiación.

El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, Todo ello de acuerdo al artículo 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 258. Protección, conservación y mejora de los bienes inmuebles.

A los efectos previstos en la Ley 2/1999 tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el artículo 334 del Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

#### Artículo 259. Desplazamiento.

Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

#### Artículo 260. Impacto ambiental y planeamiento urbanístico

1. En la tramitación de evaluaciones de impacto ambiental (para programas, planes o proyectos) que puedan afectar a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, será preceptivo recabar informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y se incluirán en la declaración de impacto ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.

2. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse éstos a informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de

protección, conservación y mejora. Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería de Cultura y Patrimonio.

#### Artículo 261. Autorización de intervenciones.

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Patrimonio, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el artículo 42.2. de la Ley 2/1999.

#### Artículo 262. Proyectos de intervención.

Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio y se desarrollará según lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura.

#### Artículo 263. Criterios de Intervención en inmuebles.

Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo a los criterios fijados en el artículo 33 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura.

#### Artículo 264. Licencias.

1. La obtención de las autorizaciones necesarias según la Ley no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que sean necesarias.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, con arreglo a la Ley 2/1999, requieran cualquier autorización administrativa, hasta que ésta fuese concedida; en todo caso, en el procedimiento de concesión de las licencias por parte de la administración municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

3. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso la Consejería de Cultura Patrimonio, ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio en las sanciones a que se haya hecho acreedor.

#### Artículo 265. Ruina.

La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, de acuerdo al artículo 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 266. Suspensión de intervenciones.

La Consejería de Cultura y Patrimonio impedirá los derribos y suspenderá cualquier obra o intervención no autorizada en un bien declarado.

#### Artículo 267. Intervención en monumentos.

En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes o a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

#### Artículo 268. Entorno de monumentos.

El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entorno de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno, se realizará en los términos indicados en el artículo 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 269. Parámetros físicos y ambientales.

Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en el artículo 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 270. Deberes generales de conservación de los inmuebles.

a) Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

I. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, según el artículo 14 de la Ley 15/2001, los siguientes deberes:

I.1. Con carácter general:

Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

b) Deber de conservación y rehabilitación según el artículo 163 de la Ley 15/2001:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

c) Situación legal de ruina según el artículo 165 de la Ley 15/2001:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

— Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad,

seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

— Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

3.1. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3.2. Constituirá al propietario en la obligación:

— De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

— De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.



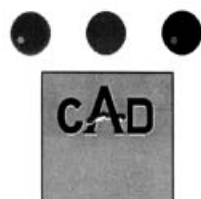
# SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

*Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano  
(Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)*



**SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**

***Http://sia.juntaex.es***



**CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA**

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña,13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapán, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
BADAJOS	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	MIAJADAS	C/Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CÁCERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	MONTANQUEZ	Pza de España, 1	927.02.35.56
CASAR DE PALOMERO	Pza. España, 1	927.43.60.44	MONTEHERMOSO	Pza. España, 1-2º	927.43.02.11
CASTAÑAR DE IBOR	Pza. España, s/n	927.55.46.95	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.01
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
CORIA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón,1	927.53.09.77
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	OLIVENZA	Avda. Villanueva del Fresno, s/n	924.01.45.30
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º- 1º	924.02.24.21	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibárruri, s/n	927.01.74.81
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARRUBIAS	Pza. España, 1- Bajo	924.01.99.68
GUAREÑA	Ctra. Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/Fco. Becerra,2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Ángel Bañuelo,1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Pza. González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/Marialba,14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución,12	924.02.18.74
JARAIZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia- Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. De los Santos, s/n	924.02.96.34



**TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**

**901 601 601**

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

*Dirección General de Coordinación e Inspección*



# EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

## 1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2006 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

## 2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2006, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

## 3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2005, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2006 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

### Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2006: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005 (cada uno): 19,91 euros.

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2006

## I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2006 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2006, es de 99,53 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,29 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,16 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 4,01 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,96 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte, Caixa Catalunya y Caja de España).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2006 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2006. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

*Secretaría General*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



**Precio ejemplar: 4,01 euros**