



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 22 de diciembre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba la modificación puntual n.º 01/08 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calamonte, consistente en modificar parte del articulado del Título V "Condiciones reguladoras de la edificación y usos" y del Título VII "Anexos de operaciones de remodelación interior y ensanches" de su normativa urbanística. (2009062352)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 22 de diciembre de 2008, adoptó la siguiente resolución:

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

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

Puesto que Calamonte no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

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

### **A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



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

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

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPARI NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 22 de diciembre de 2008, se modifican los artículos 5.13. Patio de manzana, 5.18. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas, 5.19. Altura libre de plantas, 5.24. Instalaciones sobre fachadas, 5.26. Entrada de vehículos, 5.31. Condiciones de los locales, 5.32. Definición, dimensión y programa mínimo, 5.71. Categoría 1, 5.76. Parámetros verticales de la edificación, 5.79. Cubiertas, 5.92. Frente mínimo, 5.99. Alineaciones y rasantes, 5.101. Frente mínimo, 5.102. Fondo máximo edificable, 5.103. Superficie de ocupación máxima, 5.104. Alturas, 5.105. Edificabilidad, 5.106. Usos de la edificación, 5.108. Alineaciones y rasantes, 5.109. Parcela mínima, 5.110. Frente mínimo, 5.111. Frente máximo, 5.112. Superficie de ocupación máxima, 5.115. Usos de la edificación, y 7.21. Aprovechamientos de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

### **Artículo 5.13. Patio de manzana.**

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definitivo y limitado por las alineaciones interiores.
2. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios (mancomunados).
3. Si el patio es mancomunado será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

### **Artículo 5.18. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas.**

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrá elevar torreones de



ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

2. Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado y opaco más alto que exista en el edificio.
3. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
4. Cuando la parcela se halle contigua a edificación protegida en cualquier grado por las presentes Normas, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio.
5. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa en metros del siguiente cuadro:

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	MÍNIMA	MÁXIMA
Una (baja)	3,00	4,00
Dos (baja más 1)	5,80	6,80
Tres (baja más 2)	8,50	10,20
Cuatro (baja más 3)	11,20	13,60

6. Se admitirán las "entreplantas" como niveles dentro de una planta que formarán parte del local y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.
7. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un (1) metro desde la cota de rasante medida en el punto medio de cada fachada hasta la cara superior del forjado que lo delimite. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o soportales en toda su profundidad.
8. En el caso de solares con más de un frente podrán darse alternativamente los siguientes casos:
  - 8.1. Edificios con frente a una sola vía:
    - a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
    - b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de



cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

8.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del punto 8.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si la altura máxima es diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor altura máxima la mayor de las alturas máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo siempre dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de alturas máximas de ambos frentes de calle y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral en una distancia mínima de 2 metros.

8.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora será la que corresponda según norma y esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes a ambas fachadas.

**Artículo 5.19. Altura libre de plantas.**

1. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.
2. La planta baja es aquella en la que la cota superior de forjado es igual o inferior a 1 m respecto de la rasante medida en el punto medio de las fachadas. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.
3. Los doblados o espacios abuhardillados habitables son aquellas plantas situadas entre la planta superior y el último forjado que, siguiendo las tipologías tradiciones de edificación en el municipio, si bien no permiten su utilización como vivienda propiamente dicha, pueden ser utilizados como graneros, trasteros y complemento de las viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio. Tan solo se autorizarán en las zonas señaladas en los planos correspondientes y en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento.



4. La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
5. La altura mínima a libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se fija en 2,80 metros para la planta baja cuando su uso sea el de viviendas, y 3,20 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,60 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,65 metros.
6. La altura máxima libre de plantas será libre siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

**Artículo 5.24. Instalaciones sobre fachadas.**

1. Cualquier elemento que se coloque sobre las fachadas a la vía pública estará sujeto a la concesión de licencia previa municipal. Del mismo modo estará sujeto a previa licencia el montaje de cualquier tipo de instalación aérea o subterránea.
2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministros de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los parámetros o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente quede perfectamente oculto.
3. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidas al interior del edificio. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,25 metros sobre el nivel de la acera, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.
4. Toda edificación que se desarrolle en Suelo Urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable. Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Se prohíben los bajantes vistos por fachada.

**Artículo 5.26. Entrada de vehículos.**

1. Son los huecos de planta baja abiertos con objeto de permitir el acceso de vehículos de forma habitual desde la vía pública.
2. Únicamente se permitirá una entrada de vehículos por cada parcela existente, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.



3. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.
4. En el caso que se produzcan aperturas en fachada para accesos a plantas sótano y semisótano mediante rampas, éstos deberán quedar cerrados en todo el paño de fachada a la que abran, de forma que no se produzca retranqueo alguno con respecto a la alineación oficial.

**Artículo 5.31. Condiciones de los locales.**

1. A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto de local destinado a aparcamiento-cochera-garaje, grafiará las plazas. Una vez construido el edificio se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.
2. Altura libre mínima: Será superior a 2,20 metros en tipología Grupo I y a 3,20 metros en tipología Grupo II, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose una reducción de 20 centímetros por cuelgues puntuales de elementos estructurales o instalaciones.
3. Acceso: Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. El espacio de acceso mínimo dentro del edificio, tendrá 3 metros de anchura y 3,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2 por ciento, no pudiendo desarrollar en él ninguna actividad.
4. Rampas: Las pendientes máximas serán del 16% con tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros.
5. Elementos constructivos: Serán todos los resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.
6. Ventilación: Se exige ventilación natural, preferentemente a base de rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases en proporción superior al 0,1% en volumen de O.C. Cuando en edificios de vivienda plurifamiliar la capacidad del garaje exceda de 5 plazas, la ventilación se hará por medio de chimeneas destinadas a este uso exclusivo, las cuales sobrepasarán en 1 metro la altura de la cubierta. En todo caso se estará a lo dispuesto por la NTE-ISV.
7. Instalación contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo o gas (sistema equivalente) de 10 kg cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25%. Asimismo el garaje dispondrá de un grifo con racord y manguera.
8. Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros en los locales destinados a garaje.
9. Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismo eléctricos será tal que quede garantizado su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

**Artículo 5.32. Definición, dimensión y programa mínimo.**

1. Se define el uso de vivienda como aquel destinado a la residencia de personas y/o despacho profesional anejo a la vivienda del propietario.
2. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.
3. Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Condiciones Regulatoras el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, aplicables en las viviendas de Protección Oficial, siempre que éstas no dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las NNSS. Si se produjeran nuevas normativas oficiales que anularan, mejoraran o complementaran el documento indicado, se entenderá sustituido éste por aquéllas, siempre que ni una ni otras dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las NNSS.
4. La vivienda mínima será la indicada en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
5. En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.
6. Todas las viviendas serán exteriores considerándose así aquellas que tienen al menos el estar-comedor o un dormitorio iluminado y ventilado desde el espacio público exterior o desde un patio interior situado dentro de la propia parcela o mancomunado con otra, en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio con un mínimo de 6 m de diámetro. El resto de piezas habitables de la vivienda tendrán iluminación y ventilación directa del espacio público exterior o de un patio existente dentro de la propia parcela o mancomunado con las dimensiones y superficies mínimas fijadas en estas Normas.

**Artículo 5.71. Categoría 1.**

1. Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para vecindario.
2. Las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

Vacuno: No permitido.

Ganado mayor: 3 cabezas.

Cerdas de engorde: 3 cabezas.

Ganado lanar y caprino: 3 cabezas.

Animales menores: 10 cabezas.

Perros: 3 cabezas.



3. Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre.
4. Se prohíbe el uso ganadero de espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.
5. Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.

**Artículo 5.76. Parámetros verticales de la edificación.**

1. Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. No se ejecutarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como centros de forjado, estructura, etc.
2. Se prohíben los ladrillos caravista bicolors, plaquetas cerámicas y similares en la totalidad del suelo urbano.
3. En las zonas calificadas como Residencial de Casco Antiguo (Clave I) se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad. En el resto del núcleo urbano podrán realizarse paramentos con ladrillos caravista de tonalidades claras.
4. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso) hasta una altura máxima de 1,00 metro.
5. Se establecerá la continuidad de los parámetros verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de edificación.
6. Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este parámetro con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.
7. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias. Siempre que carezcan de brillo. Se prohíben disposiciones de fachada a base de bandas alternativas de color.
8. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se trate de franjas de anchura inferior a los 50 centímetros y que los colores elegidos carezcan de brillo.

**Artículo 5.79. Cubiertas.**

1. Se permiten cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima de 30°.
2. Se autorizan, como materiales de cubrición y acabado, en cubierta inclinada, teja cerámica plana, curva o mixta y teja de hormigón, para uso vivienda, y además de los anteriores, chapa lacada coloreada exclusivamente en polígonos industriales. Excepcionalmente





el Ayuntamiento podrá autorizar cualquier otro material siempre que se justifique en el proyecto y previo Informe del Técnico municipal. Las cubiertas planas se acabarán con solado en el caso de las transitables y grava para las no transitables. En ambos casos la cubierta plana quedará rematada con peto perimetral de 1,10 m de altura mínima medido desde la cota de cubierta acabada.

3. Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.
4. Quedan asimismo prohibidos los colores estridentes, incluido el negro, salvo que el Ayuntamiento aplicando en este caso una tramitación del tipo T3 (especial), aprecie una buena incardinación en el medio construido.

#### **Artículo 5.92. Frente mínimo.**

1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones (incluidas las Unidades de Ejecución 1 a 9), excepto para:
  - Aquellas recogidas en el plano catastral a fecha de la aprobación inicial (23/05/2008) de la modificación n.º 1/08, para las que se admitirá un frente mínimo de 6 m.
  - Las parcelas señaladas en el artículo 5.91 apartado 2, para las cuales se admite un frente mínimo de 3,5 metros.

#### **Artículo 5.99. Alineaciones y rasantes.**

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.
2. Con carácter general se prohíben los retranqueos en todas las plantas respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en los planos.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse retranqueos uniformes, por frentes completos de manzana, con un mínimo de 3 metros; el espacio libre resultante deberá ser ajardinado en las condiciones fijadas para este tipo de espacios por estas Ordenanzas. En cualquier caso, este tipo de retranqueos para frentes completos de manzana exigirán un Estudio de Detalle previo, o alternativamente, aceptando dicho retranqueo en sus construcciones futuras, de todos los propietarios de parcelas de dicho frente.

#### **Artículo 5.101. Frente mínimo.**

1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para aquellas recogidas en el plano catastral a fecha de la aprobación inicial (23/05/2008) de la modificación n.º 1/08, para las que se admitirá un frente mínimo de 6 m.
2. No se fija frente máximo.

#### **Artículo 5.102. Fondo máximo edificable.**

1. No se fija fondo máximo edificable.

**Artículo 5.103. Superficie de ocupación máxima.**

1. Se fija una ocupación de un 100% en todas las plantas.
2. En uso hotelero se permite la ocupación del 100% en planta baja y el 75% en el resto. Este incremento llevaría consigo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.

**Artículo 5.104. Alturas.**

1. Será de aplicación lo dispuesto sobre Altura reguladora y Altura libre de plantas (art. 5.18 y siguientes), y con un máximo de dos plantas y doblado (baja, una planta y doblado).
2. Todos los elementos contractivos existentes por encima de la altura máxima deberán quedar en el interior del galibo definitivo por un ángulo de 30 grados medido desde la arista de coronación de las fachadas anterior y posterior.
3. En uso hotelero se permitirá un número máximo de tres plantas y doblado (baja + dos plantas + doblado). Este incremento llevaría consigo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.
4. En edificios en esquina la altura máxima podrá ser la más favorable de las que le corresponda, siempre y cuando el retranqueo respecto de las alineaciones oficiales sea como mínimo de 3 m.
5. Los paramentos de cierre de patios, terrazas que sean linderos con otro vecino, deberán ser ciegos y tener una altura libre mínima de 2,10 metros.

**Artículo 5.105. Edificabilidad.**

1. La edificabilidad será la resultante de la siguiente fórmula:

$$e = (A \times 12 \text{ m} \times n.^\circ \text{ de Plantas}) / S_s$$

Donde:

e = Edificabilidad en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

A = Anchura del frente en metros.

12 m = Suponiendo un fondo con esa dimensión n.º de Plantas = 2P + doblado.

S<sub>s</sub> = Superficie del solar.

2. Además, si en PB la edificación no ocupase el 100% del solar, podrá edificarse en ella un 40% del espacio libre no ocupado por la edificación para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre, vestuarios, cenadores, casetas de aperos, cochera, etc. Y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso



vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea de tipo plurifamiliar.

**Artículo 5.106. Usos de la edificación.**

1. Aparcamiento-cochera. Permitidos en los Grupos I y II. Aquellas edificaciones que dispongan de la correspondiente licencia de apertura o la tengan solicitada a fecha de la aprobación inicial (23/05/2008) de la modificación n.º 1/08 para Grupo III (correspondiente a talleres de automóvil según el art. 5.30) podrán seguir ejerciendo la actividad en tanto no se produzcan variaciones que afecten a la licencia de aperturas solicitada.
2. Vivienda. Permitida en los Grupos I y II.
3. Industria. Permitida en la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano o semisótano, solo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
4. Comercio. Permitidos los Grupos I y II. En sótano y semisótanos, solo cuando a éste se acceda a través de interior del local comercial situado en la planta baja y sólo para usos de almacén, aseos y archivos.
5. Oficinas. Permitidos los Grupos I, II. En sótano y semisótanos, sólo para almacenes, aseos y archivos.
6. Hotelero y hostelero. Permitido en sus tres Grupos de edificios exclusivo o permitido en el Grupo I en planta baja y sótano o semisótano (en estas 2 plantas sólo para uso de almacén o aseos y siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja). Permitido en el Grupo II en planta baja así como en las plantas primera y sótano o semisótano (en estas 2 plantas solo para almacén o aseos y siempre que su acceso sea a través del local en planta baja).  
  
Permitido el Grupo III en todas las plantas.
7. Espectáculos y salas de reunión. Permitido en edificio exclusivo en los Grupos I y II. Permitido en el Grupo I solo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de la planta baja: En sótano, solo para almacén y aseos con accesos desde el local de planta baja. Prohibido en todos los demás.
8. Educativo y cultural. Permitido el Grupo I y II en todas las plantas. En sótanos y semisótanos sólo para almacenes, aseos y archivos.
9. Sanitario. Permitido en Grupos I y II en edificio exclusivo y Grupo II en cualquier planta de edificio no exclusivo para este uso.
10. Religioso. Permitido en sus dos Grupos. Los locales de culto solo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.
11. Deportivo. Permitido el Grupo I y II en edificio exclusivo y el Grupo I en edificio no exclusivo para este uso sólo en planta baja y en sótanos y semisótanos sólo almacén y con acceso desde el local de planta baja.



12. Agropecuario. Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales puedan imponer. Prohibidos todos los demás.

**Artículo 5.108. Alineaciones y rasantes.**

1. Serán las definidas en el plano correspondiente, las alineaciones exteriores son obligatorias. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante ED o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorias para todo el frente de calle o manzana correspondiente.
2. Con carácter general se prohíben los retranqueos en todas las plantas respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en los planos. Para la entrada de vehículos se estará a lo dispuesto en el artículo 5.26 de las presentes NNSS.

**Artículo 5.109. Parcela mínima.**

1. Será de 150 m<sup>2</sup> excepto para aquellas recogidas en el plano catastral a fecha de la aprobación inicial (23/05/2008) de la modificación n.º 1/08, en cuyo caso se aceptará una parcela mínima de inferiores dimensiones siempre que en ella pueda desarrollarse una vivienda según las condiciones del Decreto de Habitabilidad.

**Artículo 5.110. Frente mínimo.**

1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para aquellas recogidas en el plano catastral a fecha de la aprobación inicial (23/05/2008) de la modificación n.º 1/08, para las que se admitirá un frente mínimo de 6 m.

**Artículo 5.111. Frente máximo.**

1. No se fija.

**Artículo 5.112. Superficie de ocupación máxima.**

1. Se fija una ocupación de un 100% en todas las plantas.
2. En uso hotelero se permite la ocupación del 100% en planta baja y el 75% en el resto. Este incremento llevaría consigo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.

**Artículo 5.115. Usos de la edificación.**

1. Aparcamiento cochera. Permitidos en los Grupos I y II. Aquellas edificaciones que dispongan de la correspondiente licencia de apertura o la tengan solicitada a fecha de la aprobación inicial (23/05/2008) de la modificación n.º 1/08 para Grupo III (correspondiente a



talleres de automóvil según el art. 5.30) podrán seguir ejerciendo la actividad en tanto no se produzcan variaciones que afecten a la licencia de aperturas solicitada.

2. Vivienda. Permitida en los Grupos I y II.
3. Industria. Permitida en el Grupo I en cualquier situación relativa. En las plantas sótano y semisótano, sólo se permite el uso almacén y aseos y su acceso deberá realizarse a través del interior del local industrial situado en la planta baja.
4. Comercio. Permitidos los Grupos I y II en sótanos y semisótanos sólo cuando a éstos se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para usos de almacén y aseos.
5. Oficinas. Permitido los Grupos I y II. En sótanos y semisótanos para almacenes, aseos y archivos.
6. Hotelero y hostelero: Permitido los tres Grupos en edificio exclusivo. Permitido el Grupo I en edificio no exclusivo para este uso, en planta baja y sótano y semisótano (en estas dos últimas sólo para almacén y aseos y siempre con acceso desde el local de la planta baja). Permitido el Grupo II en planta baja, primera, sótano y semisótano (en estas dos últimas sólo almacén y aseos con acceso desde el local de la planta baja). Permitido el Grupo III en todas las plantas.
7. Espectáculos y salas de reunión: Permitido en edificio exclusivo los Grupos I y II. Permitido el Grupo I en edificio no exclusivo para este uso sólo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de planta baja. En sótanos y semisótanos sólo para almacén y aseos con acceso desde el local de planta baja.
8. Educativo y cultural. Permitido el Grupo I y II en todas las plantas. En sótanos y semisótanos sólo para almacenes, aseos y archivos.
9. Religioso. Permitido en el Grupo I y II en edificio exclusivo para este uso con entrada independiente de las viviendas.
10. Sanitario. Permitido en Grupos I y II en edificio exclusivo o en planta baja del edificio no exclusivo para este uso.
11. Deportivo. Permitido el Grupo I y II en edificio exclusivo y el Grupo I en edificio no exclusivo para este uso sólo en planta baja y en sótanos y semisótanos sólo almacén y con acceso desde el local de planta baja.

#### **Artículo 7.21. Aprovechamientos.**

1. Las condiciones particulares de zona a aplicar en la superficie de aprovechamiento neto serán las correspondientes a Vivienda. Clave 1, Residencial en Casco Antiguo, excepto en la UA-10 que serán las establecidas en la Clave 5, Residencial en UA-10.
2. No obstante, y siempre que medie acuerdo previo de todos los propietarios de una manzana (esto es, de los propietarios resultantes una vez realizadas las parcelaciones), podrán



darse por manzanas completas condiciones correspondientes a Vivienda. Clave 4, Unifamiliar Extensiva, excepto en la UA-10, si se estimase en el momento de desarrollar la UA que la demanda para este tipo de viviendas es superior a la que siendo habitual en la zona, caracterizada como Residencial en ensanche.

3. En lo que se refiere a retranqueos, serán así mismo posibles por frentes completos de manzana siempre que medie acuerdo/compromiso previo legalizado de la totalidad de propietarios del citado frente, y en las condiciones dadas para este tipo de retranqueos en las NNSS (artículo 5.99.2).

4. El cuadro general de aprovechamientos se recoge a continuación, expresado en m<sup>2</sup> de solares:

UNIDAD	SUP. BRUTA	VIARIO	CESIONES	SUP. NETA
UA-1	11.030	3.747	1.355	5.928
UA-2	29.142	8.172	3.900	17.070
UA-3	18.247	6.540	2.178	9.529
UA-4	14.640	3.695	2.036	8.910
UA-5	27.783	7.910	3.696	16.178
UA-6	24.142	6.790	3.192	14.160
UA-7	3.505	1.815	0	1.690
UA-8	22.815	10.163	1.528	11.140
UA-9	23.689	8.274	2.866	12.549
UA-10	38.100	10.396	11.868	15.836
UA-11	28.708,63	11.375,70	15.032,62	2.300,31
TOTAL	241.817,63	78.877,70	47.649,62	115.290,31