



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Higuera de Albalat. (2010060646)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de mayo de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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

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

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

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

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

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

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

A C U E R D A :

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

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 LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contado desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS 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 28 de mayo de 2009 las Normas Urbanísticas y el Catálogo de Bienes Protegidos quedan redactados como sigue:

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

EPÍGRAFE 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

Artículo 1. Objeto y fundamento.

El objeto del presente Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término de Higuera de Albalat (Cáceres), estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades Urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2. Revisión y adaptación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Marco legal.

El Presente Plan General Municipal, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 3. Características.

Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.



- Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, este Plan deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo.
- Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- En el ámbito del suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido a la protección del medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril y artículo 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

EPÍGRAFE 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

El Presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal.

EPÍGRAFE 1.3. VIGENCIA.

Artículo 5. Vigencia.

Las presentes Normas Urbanísticas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicado en el Boletín Oficial de Comunidad el acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

EPÍGRAFE 1.4. EFECTOS.

Artículo 6. Efectos.

Este Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Artículo 7. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que la desarrollen, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

Artículo 8. Obligatoriedad.

El Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 9. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurrido el plazo legal desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las



obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por la Normas Generales al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en el artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril y concordantes.

EPÍGRAFE 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Artículo 10. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

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

Artículo 11. Revisión a causa de planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley Autonómica que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Artículo 12. Supuestos Generales de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan.

Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.

Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan.

Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.

Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no sean de interés general municipal o comarcal.

Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.



Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Artículo 13. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General Municipal en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en la Legislación Urbanística.

Artículo 14. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el artículo 12 procederá la revisión anticipada.

EPÍGRAFE 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

Artículo 15. Afecciones.

En todo lo no regulado por este Plan Urbanístico, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Artículo 16. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida esta última por:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el BOE número 89 de 14 de abril de 1998, modificada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes. A partir de ahora en esta Normativa se denominará Ley Básica Estatal.

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. A partir de ahora, en esta normativa se denominará Ley del Suelo Autonómica (LSOTEX).

EPÍGRAFE 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Artículo 17. Contenido documental.

El presente Plan consta de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria Justificativa.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.
5. Como documento complementario de este Plan, se adjunta un Catálogo de Elementos a Proteger.

**EPÍGRAFE 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.****Artículo 18. Normas de interpretación.**

Las determinaciones del presente Plan se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPÍTULO 2**RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO****EPÍGRAFE 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.****Artículo 19. Clasificación del suelo.**

En virtud de la legislación vigente, el Plan General Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

Artículo 20. Clasificación del Suelo. La ordenación estructural y la ordenación detallada.

El Plan clasifica el suelo del término municipal, de acuerdo con los artículos 7 y siguientes de la Ley Básica Estatal en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9, 10 y 12).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:



El Suelo Urbano, en relación con lo determinado en el artículo 8 de la Ley del Suelo Autonómica, comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano, consolidadas o no consolidadas.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en los Capítulos 8 y 9 de este Plan.

El Suelo Urbanizable. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 12 de este Plan.

El Suelo No Urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal, natural o que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de este Plan.

La ordenación estructural y la ordenación detallada.

En el presente Plan General tendrán la consideración de ordenación estructural los siguientes elementos:

- a) Las Directrices de Planeamiento.
- b) La Clasificación y categorización del suelo.
- c) Los usos globales y compatibles, así como la intensidades y densidades edificatorias máximas establecidas.
- d) Los Sistemas Generales definidos en los planos de ordenación o enumerados en los artículos siguientes de la presente normativa.
- e) El Catálogo de Bienes Inmuebles.
- f) Las ordenanzas de aplicación.
- g) El aprovechamiento urbanístico.
- h) La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora.

Tienen la condición de ordenación detallada las siguientes:

- a) El diseño de la red secundaria.
- b) La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.
- c) La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del Reglamento de Planeamiento y artículo 74 de la LSOTEX.
- d) La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía



eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

e) La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

Artículo 21. La estructura general y orgánica del territorio.

Igualmente se define la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.

EPÍGRAFE 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Artículo 22. Los Sistemas Generales y los Sistemas Locales.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

Constituyen los Sistemas Generales en este Plan General aquellos que pertenecen a la ordenación estructural, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, o bien Unidades de Actuación a las que se vinculan y que pertenecen a la ordenación detallada.

Artículo 23. Delimitación de los Sistemas generales y los Sistemas Locales.

Los Sistemas Generales y Locales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo o se describen en la presente normativa, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Artículo 24. Los Sistemas Generales: Definición.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la presentación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 25. Los Sistemas Generales: Clasificación.

Los sistemas generales estructurantes previstos y regulados por el Plan General Municipal, son los siguientes:

Sistema general viario.

Sistema general de espacios libres.

Sistema general de equipamiento comunitario.

Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

**Artículo 26. Ejecución de Sistemas Generales.**

- A. En Suelo Urbano: La ejecución de los sistemas generales estructurantes podrá llevarse a cabo mediante proyectos de ejecución o bien la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos, mediante expropiación, o dentro de las cesiones que se obtengan gratuitamente de acuerdo con las determinaciones de este Plan, o bien mediante permutas de suelo, cuando los suelos no sean ya propiedad del Ayuntamiento.
- B. En Suelo Urbanizable: Se desarrollarán los sistemas generales según determina la legislación autonómica para este tipo de suelo.
- C. En Suelo No Urbanizable: Se desarrollarán los sistemas generales mediante Planes Especiales y su ejecución se llevará a cabo, en los casos en que los terrenos no sean propiedad del Ayuntamiento, ni estén incluidas en una Unidad de Actuación, mediante expropiación.

Artículo 27. Sistema General Viario.

- A. Definición: El sistema general viario se estructura de acuerdo con los elementos que lo compone en:

Red de carreteras: Corresponden a aquellas que están calificadas como tales, dependiendo su implantación y conservación de los departamentos correspondientes a la Administración Central o Autonómica. En la presente Norma se contemplan las carreteras Nacional V (E90) y la carretera vecinal V34 Higuera/Romangordo.

Red arterial Urbana: Corresponden a aquellas vías que tienen por misión conectar las diferentes áreas de la trama urbana entre sí. En el presente Plan tiene la consideración de Sistemas Generales la calle Egido o travesía de la carretera vecinal, la calle Benito Pérez Galdós y la Plaza Castejón.

- B. Regulación: En su implantación y uso deberán cumplir las Normas de tipo específico que le sean de aplicación, para la red arterial urbana se cumplirá lo establecido en los Epígrafes 6.2, 6.3 y 9.9 de la presente Normativa, debiendo ejecutarse con cargo a la Administración la construcción y mantenimiento del servicio.

Artículo 28. Sistemas Generales de Espacios Libres: Dotaciones.

- A. Definición: Comprende los suelos destinados a parques urbanos y se consideran dotaciones según la LSOTEX. En la presente Normas tienen tal consideración la zona recreativa de junto al campo de fútbol.
- B. Regulación: Su uso viene regulado por los Epígrafes 6.4 y 9.8 de la presente Normativa. Cuando no estén realizadas se ejecutarán por la Administración.

Artículo 29. Sistema General de Equipamiento Comunitario: Dotaciones.

- A. Definición: Comprende todos aquellos usos y espacios públicos destinados al servicio de toda la población e integrados por los siguientes equipamientos todos ellos considerados dotaciones según LSOTEX:

Docente: Ninguno.

Servicios público: Ayuntamiento.



Asistencial: El Consultorio Médico.

Cultural: Centro sociocultural.

Deportivo: El complejo del polideportivo.

Religioso: Iglesia Parroquial de San Sebastián.

Cementerio municipal.

También tendrán esta consideración aquellos otros que teniendo el carácter descrito puedan crearse con posterioridad a la aprobación de este Plan.

- B. Regulación: Su uso viene regulado por los Epígrafes 6.5, 9.6 y 9.7 de la presente Normativa, dependiendo de su uso. Cuando no estén realizadas se ejecutarán por la Administración de acuerdo con el ámbito e incidencia de su implantación.

Artículo 30. Sistema General de Infraestructura y Servicios Básicos.

- A. Definición: Se incluyen bajo esta denominación aquellas instalaciones que completan las infraestructuras y sistemas al servicio del municipio.

El sistema general estará integrado por las siguientes instalaciones:

Abastecimiento de aguas y depósitos.

Saneamiento y depuración.

Telecomunicaciones.

Energía.

- B. Regulación: En su implantación y usos, deberán cumplir, además de lo especificado en el Epígrafe 6.7, las normas de tipo específico que les fueran de aplicación, debiendo ejecutarse, cuando no estuvieran ejecutados, con cargo a la Administración o empresa concesionaria la construcción y mantenimiento del servicio.

EPÍGRAFE 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 31. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En el suelo que el Plan General clasifica como no urbanizable común, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 187 de la Ley del Suelo Autonómica, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

EPÍGRAFE 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Artículo 32. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.

En el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

***Artículo 33. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.***

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano, a las señaladas en los artículos 249 al 250 y artículo 252 y siguientes, de esta Norma para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el artículo 251, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

La seguridad de las personas y bienes.

La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

La integridad del dominio público.

Las que tanto el Ayuntamiento como los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 34. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre los elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado Capítulo 7, de esta normativa y las establecidas en el Catálogo que las complementa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el artículo 252, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

Artículo 35. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el artículo 36.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

La seguridad de las personas y bienes.

La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.

La Integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras en las condiciones del artículo 197 de la LSOTEX siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Artículo 36. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el artículo anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del artículo 197 de la LSOTEX, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter excepcional obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en Suelo Urbano, o la descrita en el Capítulo 10 para el Suelo No Urbanizable.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previo o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval) las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo anterior.

EPÍGRAFE 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 37. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en



los artículos 12 y siguientes de la Ley Básica Estatal y artículos 13 y 14 de la Ley del Suelo Autonómica; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO 3

DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EPÍGRAFE 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

Artículo 38. Condiciones generales para su desarrollo.

La aplicación de este Plan se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los Planes y Proyectos que se detallan en este Plan General.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

EPÍGRAFE 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

Artículo 39. Objetos.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tienen por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

Artículo 40. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar este Plan y/o pueden ejecutar su ordenación son los siguientes:

Planes Especiales de ordenación.

Planes Parciales.

Estudios de Detalle.

Proyectos de Urbanización.

Proyectos para Obras Públicas Ordinarias.

Proyectos de Reparcelación.

Programas de Ejecución.

Proyectos de Expropiación.



Proyectos de Parcelación.

Proyectos de Edificación.

Artículo 41. a) Planes Especiales de ordenación. b) Planes parciales.

a) Planes Especiales de ordenación.

1. En desarrollo, complemento o mejora del Plan General Municipal, podrán formularse Planes Especiales.

A. Contenido: Los planes especiales que se redactan en desarrollo del Plan habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

1. En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del artículo diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbito de reparto de cargas Urbanístico y sistemas de actuación para cada uno de ellos.



- Evaluación de costes de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversos públicos y privados competentes.
2. Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:
- Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la LSOTEX.
 - Descripción de las características del sistema general.
 - Ajuste a las determinaciones del Plan General.
 - Definición de áreas sujetas a transformación por ser estas:
 - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
 - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
 - Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
 - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
 - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
 - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
 - Programación de obras.
 - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
 - El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.
- B. Formulación: La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.



C. Relación de Planes Especiales: Se recomienda la redacción de los siguientes planes:

- Plan Especial de Infraestructuras de Higuera de Albalat: El Plan especial se extenderá a la totalidad del Suelo Urbano de Higuera, definido gráficamente en los Planos de Ordenación, así como a aquellas áreas que en el mismo Plan se definan como soporte físico de las actuaciones en él incluidas.

La finalidad de este Plan es estudiar globalmente las redes de saneamiento y distribución de agua potable de Higuera de Albalat, y proponer las actuaciones necesarias para dotar al núcleo urbano de las infraestructuras adecuadas a las necesidades presentes y futuras. Las redes actuales son el resultado de actuaciones puntuales de ampliación de las iniciales, no integradas en una solución general, lo que ocasiona problemas de insuficiencia o inadecuación de los conductos y sobre todo de graves problemas de vertidos directos sin depuración previa. También debe incluirse en este Plan la solución más adecuada para la depuración de las aguas residuales del municipio.

b) Planes parciales.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 70 de la LSOTEX. La competencia para su aprobación a los efectos de la potestad de planeamiento, se regula en el artículo 76 y siguientes de la LSOTEX.

La función, el ámbito, las determinaciones y el contenido documental de los Planes Parciales, se ajustará a lo desarrollado en los artículos 52 al 62 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 42. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco del Plan General Municipal, y Planes Especiales de Ordenación, establecer, o en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- A. Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 73, 75 de la LSOTEX, 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
- B. Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al afecto en los artículos 76 y 77 de la LSOTEX y 140 del Reglamento de Planeamiento.
- C. Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1. del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 43. Proyecto de Urbanización.

- A. Contenido: Los Proyectos de Urbanización contendrán las especificaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las señaladas en la LSOTEX.
- B. Tramitación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 44. Proyectos para Obras Públicas Ordinarias.**

- A. Contenido: El mismo que para los proyectos de urbanización, pero el régimen de ejecución será el expresado en el artículo 155 de la LSOTEX.
- B. Tramitación: Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva autorización.

Artículo 45. Proyecto de Reparcelación.

- A. Contenido: Los Proyectos de Reparcelación se ajustarán a lo establecido en los artículos 42, 43, 44, 45 y 46 de la LSOTEX.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

- B. Tramitación y formulación: Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

Artículo 46. Programas de ejecución.

Contenido: Los programas de ejecución contendrán las especificaciones señaladas en los artículos 118, 119 y 120 de la LSOTEX, y correspondiente del reglamento de Planeamiento.

Artículo 47. Proyectos de Expropiación.

Contenido, Tramitación y Formulación: Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, artículos 144 al 154 de la LSOTEX y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una Unidad de Actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

Artículo 48. Proyectos de Parcelación.

- A. Contenido: La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:



Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas Urbanístico de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B. Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 61.

Artículo 49. Proyectos de Edificación.

A. Finalidad y Competencia: Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de la obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Generales Municipales, y legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten a solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento su aprobación, como requisito previo a su realización.

B. Contenido y Documentación: El proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación constará como mínimo de los siguientes documentos:

Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Planos de situación y emplazamiento a escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:500, o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigiere.

Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Servicio de las Entidades Locales.

En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Cuando la licencia se refiera a alguno de los edificios comprendidos en el Catálogo de Bienes Protegidos se presentará la documentación específica, recogida en él mismo, para el tipo de obra a realizar.



C. Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Edificación, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 61 de las presentes Normas Urbanísticas.

EPÍGRAFE 3.3. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 50. Ámbitos de Actuación.

A. Tipos de ámbitos: La ejecución del Plan General y de los Planes que lo desarrollan en Suelo Urbano, se realizarán conforme los requisitos señalados en el Reglamento de Planeamiento, además de las especificaciones señaladas en la LSOTEX: Siempre por Unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Actuación que se delimiten en el Plan General primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en una ficha de la correspondiente Unidad de Actuación.

B. Requisitos para la delimitación: La delimitación de Unidades de Actuación en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del artículo 123 y 124 de la LSOTEX y concordantes del Reglamento de Gestión.

C. Formulación: La determinación y delimitación de Unidades de Actuación no contenidas en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 51. Determinación del Sistema de Ejecución.

La ejecución de las Unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

Forma de gestión indirecta: Compensación. Concertación.

Forma de gestión directa: Cooperación. Expropiación.

El sistema de ejecución de cada Unidad de Actuación delimitada será el señalado en las fichas correspondientes del anejo de este Plan, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las Unidades de Actuación no definidas en este Plan se desarrollarán por el sistema de ejecución que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación y concertación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de ejecución, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de la Unidad de Actuación (artículos 36 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.



Los sistemas de ejecución podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo y en los artículos 33 y siguientes de la Ley Básica Estatal.

Artículo 52. Sistema de Compensación.

A. Definición: El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y Actuación de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En el sistema de compensación los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidas en el Programa de Ejecución aprobado.

Los propietarios se integrarán en una agrupación de interés urbanístico conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 120 de la LSOTEX, intervendrán en el proceso de ejecución, asumiendo, a través de dicha agrupación, las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación.

La constitución de la agrupación de interés urbanístico se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Agrupación de Interés Urbanístico formulará un programa de ejecución de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones del la LSOTEX.

El programa de ejecución se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B. Actuación de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Actuación, será a cargo del propietario único o de la Agrupación de Interés Urbanístico en su caso.



- C. Cesión de terrenos y obras de urbanización: El acuerdo de aprobación del Programa de Ejecución producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Agrupación de Interés Urbanístico en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

- D. Incumplimiento y responsabilidades: El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Actuación, o la Agrupación de Interés Urbanístico en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de Actuación, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 53. Sistema de concertación.

En el sistema de concertación, la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietario de terrenos en el ámbito de ésta, asume y lleva a cabo aquella ejecución en condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 130 al 138 de la LSOTEX.

Artículo 54. Sistema de Cooperación.

- A. Definición: En el sistema de cooperación únicamente las Administraciones y entidades previstas en las letras a), b) y c) del artículo 120 de la LSOTEX pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución, que deberán contener los compromisos a que se refiere el apartado 2 del artículo 119 de la LSOTEX.

En la ejecución del Programa de Ejecución, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla la LSOTEX.

La tramitación del Programa de Ejecución seguirá el procedimiento establecido en el artículo 134 de la LSOTEX, con las especialidades siguientes:

La exposición pública de la alternativa técnica y la proposición jurídicoeconómica se realizará de manera conjunta y en plicas abiertas.

En el edicto de la exposición pública se hará constar la forma de gestión directa de la actuación y, en consecuencia, la improcedencia de la presentación de alternativas técnicas y económicas a la misma, así como del ejercicio del derecho de adjudicación preferente regulado en el artículo 136 de la LSOTEX.



No obstante, mediante alegación técnicamente razonada, cualquier particular podrá proponer la sustitución del sistema por uno de los de ejecución privada.

La tramitación y aprobación del Programa de Ejecución corresponderá a la Administración en cada caso actuante de entre las previstas en las letras a) y b) del artículo 120 de la LSOTEX. El plazo para resolver sobre la aprobación será de 40 días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

B. Cooperación en Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación: No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario.

Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C. Cooperación en Unidades de Actuación de obligatoria reparcelación: La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de una Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.



Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

- a. Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante veinte días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 43 de la LSOTEX.
- b. Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de una Unidad de Actuación este edificado conforme a la Plan General o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 45 de la LSOTEX.
- c. Normalización de fincas: Cuando sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, podrá acordarse de oficio o a instancias de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas producirá los siguientes efectos:

Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.



d. Actuación de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

e. Cesión de terrenos y obras de urbanización: La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

Artículo 55. Sistema de expropiación.

En el sistema de expropiación el Ayuntamiento aplica la expropiación a la totalidad o a parte de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente de acuerdo con lo previsto en el punto 2 del artículo 149 de la LSOTEX.

Para la ejecución de la actuación, el Ayuntamiento podrá desarrollar la expropiación mediante beneficiario privado conforme a la legislación aplicable. Cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos, el beneficiario legal de la expropiación deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.



A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá liberar de la expropiación determinados bienes y derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas establecidas en el artículo 148 de la LSOTEX.

Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley Básica Estatal.

Artículo 56. Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones establecidas en la LSOTEX. En el suelo urbano no consolidado (el incluido o requiera incluirse en Unidades de Actuación) las cesiones obligatorias serán:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo, libre de cargas de urbanización, correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente al ámbito de la Unidad de Actuación.

En todo caso y con independencia de la poligonalización, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

En suelo Urbano no consolidado no delimitado por unidades de actuación y al suelo urbano consolidado que aún no tenga la condición de solar las cesiones obligatorias serán:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.

Artículo 57. Costes de la Urbanización.

A. Obligaciones de los propietarios: Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, o el suelo urbano consolidado pero que aún no tiene la condición de solar, estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.



El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, que incluirá: Para el caso de suelo urbanizable, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora. Para el suelo urbano no consolidado no delimitado en unidades de actuación o al suelo urbano consolidado que aún no tenga la condición de solar, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto. Para el suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, no será obligatorio coste de las obras de urbanización fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así lo estableciera el Programa de Ejecución.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. Obras: El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Actuación, comprenderá los siguientes conceptos:

Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones de todo tipo que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación.

Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la Unidad de Actuación.

Las obras de urbanización fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, en los supuestos mencionados anteriormente.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C. Incumplimiento: El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan General dará lugar:

A que les sean exigidas las cuotas de urbanización por la vía de apremio.



A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Agrupación de Interés Urbanístico, según los casos.

Artículo 58. Derecho a edificar.

A. Edificación de parcelas urbanizadas: Sólo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el Plan General y cuenten con los servicios señalados en los artículo 8 de la Ley Básica Estatal y los requerimientos establecidos en el artículo 157 de la LSOTEX.

Cuando se trate de Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Programa de Ejecución o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, y demás cesiones, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que lo desarrollen.

Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B. Urbanización y edificación simultánea: Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos del apartado "A" anterior.

Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras de afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.



Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la Actuación de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto anterior.

EPÍGRAFE 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 59. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 180 de la LSOTEX y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Artículo 60. Régimen General.

Las licencias Urbanísticas, en general, se registrarán por los artículos 180 a 185 de la LSOTEX y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Artículo 61. Procedimiento.

El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

- a) Memoria indicativa de la finalidad y el destino de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo de la letra a) del apartado 2 del artículo 32 de la LSOTEX, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.
- b) Proyecto técnico suscrito, en su caso, por facultativo competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable y su suficiencia para la ejecución de las obras.



En los casos en que las obras cuya autorización se solicita tengan la consideración legal de obras de edificación, en la memoria deberá justificarse expresamente su adecuación al ambiente en que se ubiquen y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, que deberá ser precisamente de obras de edificación, incluirse plano de situación a escala mínima de 1:10.000 o 1:2.000, según se trate, respectivamente, de terrenos de suelo no urbanizable o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para facilitar la emisión de los pertinentes informes, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, el proyecto técnico aportado deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles.

Sin perjuicio de los demás trámites que se determinen en estas normas urbanísticas reguladoras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe o informes técnicos de los servicios municipales, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.
- c) Informe jurídico de los servicios municipales.
- d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada tipo de licencia, sin que en ningún caso sea superior a dos meses. La Junta de Extremadura, por Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá ampliar los plazos máximos de resolución, incluido el fijado por la LSOTEX con carácter supletorio, hasta el triple de su duración para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas Urbanístico correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación del Proyecto de urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de



Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.

Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan la que se describen en el artículo 69.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en este Plan Urbanístico.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

Plano de situación de la obra.

Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obras sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan Urbanístico, de lo proyectado.

Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

Presupuesto real de la obra.

Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E. Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.



La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

Artículo 62. Plazos máximos de tramitación de las licencias.

Considerando lo determinado en el artículo anterior, la resolución sobre la solicitud de licencia el Ayuntamiento deberá notificar al interesado en los plazos máximos siguientes:

Para licencias de parcelación y edificación (obra menor): Un mes. Para el resto de las distintas licencias: Dos meses.

Artículo 63. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de las licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 64. Vigencia, Caducidad y Prórroga.

Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la LSOTEX y siguientes para el suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

- a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.



- b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.
- c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquél será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. La ampliación deberá otorgarse si la paralización que motive la solicitud se debe a causas no imputables al titular de la licencia. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando estime suficientemente garantizada la finalización de las obras en el nuevo plazo.

Podrá asimismo solicitarse y el Municipio acordar, con las mismas garantías previstas en el apartado anterior para el supuesto de ampliación de plazos, la rehabilitación de una licencia caducada, con señalamiento de nuevo plazo para la ejecución de las obras o los trabajos. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

Artículo 65. Licencia de primera ocupación y cambio de uso. La Cédula de Habitabilidad.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causa habientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra. En caso que la construcción sea una vivienda, deberá solicitarse además la Cédula de Habitabilidad.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, compatible con la ordenanza de aplicación que altere los existentes que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

No obstante, para el cambio de uso dotacional existente o calificado se requerirá de la modificación puntual del Plan General Municipal correspondiente.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de acuerdo con el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

La Cédula de Habitabilidad es el documento que, expedido por el Ayuntamiento, sirve para acreditar que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia humana. Su regulación y tramitación se realizará conforme lo determinado en el Decreto 158/2001, de 9 de octubre, de la Consejería de Vivienda Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura.

Artículo 66. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres Urbanístico con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal, sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

Artículo 67. Órdenes de Actuación.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la actuación de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido de las órdenes de actuación emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.



Su regulación viene establecida en el artículo 191 de la LSOTEX, en relación, con los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 68. Declaración del estado ruinoso.

El artículo 165 de la LSOTEX establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 165 de la LSOTEX y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Igualmente para los bienes incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 69. Obra menor.

A los efectos previstos en este Plan General tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar a comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando: La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta Actuación, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el artículo 61, apartado D, y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua: Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores. Colocación de postes de todo tipo. Colocación de toldos en las planta bajas de fachada a la vía pública.



- B. Obras auxiliares de la construcción. Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras. Construcción de puentes, andamios y similares. Actuación de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor. Acotamiento de fachadas. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

- C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios. Actuación de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación de viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales. Reparación de cubiertas y azoteas. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

Colocación de puertas y persianas en aberturas.

Colocación de rejas.

Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

Actuación o modificación de aperturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público. Actuación de aseos, en locales comerciales y almacenes.

Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

- D. Obras en las parcelas y en la vía pública. Establecimiento de vallas o cercas definitivas. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m) de superficie total.

Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



CAPÍTULO 4 NORMAS GENERALES DE USO

EPÍGRAFE 4.1. REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 70. Regulación de usos.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 9 de esta normativa.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada clasificación del mismo definida, los usos admisibles en los Capítulo 10.

EPÍGRAFE 4.2. TIPOS DE USOS.

Artículo 71. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Artículo 72. Uso Principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Artículo 73. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Artículo 74. Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

EPÍGRAFE 4.3. CLASES DE USOS.

Artículo 75. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General, los usos se clasifican en las siguientes clases:

Uso residencial.

Uso público comercial: Comercial, oficinas y hostelero.

Uso aparcamiento.

Uso dotacional.



Uso de industria, terciario y almacenes.

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Uso agropecuario.

Artículo 76. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 83 de las presentes Normas. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Categoría 2.^a: Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 77. Uso de Servicios: Comercial, oficinas, sociorrecreativo y hotelero.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, academias, oficinas, etc.), los establecimientos destinados a la relación social, entretenimiento y recreo de las personas (cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros sociales privados, etc.) así como aquellos locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso), temporal de las personas (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, campamentos públicos de turismo o campings, zonas de acampadas municipales, villas vacacionales, agroturismo, campamentos privados, albergues, centros, colonias escolares, etc.), que queden reguladas en el artículo 84 de las presentes Normas.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos sociorrecreativos u hoteleros localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

Categoría 2.^a: Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos sociorrecreativos localizados en edificio exclusivo.

Categoría 3.^a: Establecimiento hotelero en edificio exclusivo.

Categoría 4.^a: Campamentos de turismo o camping, zonas de acampadas municipales, villas vacacionales y colonias escolares en parcela de uso exclusivo.

Artículo 78. Uso aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja, sótanos y semisótanos de las edificaciones principales, o en las



edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela, dicho uso queda regulado en el artículo 85 de las presentes Normas.

Artículo 79. Uso dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público, tales como, escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el artículo 86 de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

Categoría 2.^a: Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.

Categoría 3.^a: Centros de reunión, de espectáculos y deportivos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.

Categoría 4.^a: Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

Artículo 80. Uso de industria, terciario y almacenes.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como el almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el artículo 88 de las presentes Normas.

Se consideran las siguientes:

Categoría 1.^a: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2.^a: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

Categoría 3.^a: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegará a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales, o fuera del suelo urbano cumpliendo en estos casos los requisitos exigidos por estas Normas.

Categoría 4.^a: Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

**Artículo 81. Usos de espacios libres y zonas verdes.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, instalaciones deportivas al aire libre, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en este Plan, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Artículo 82. Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de las mismas.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.

Categoría 2.^a: Horticultura y cultivos en pequeña explotación doméstica para autoconsumo o el mercado.

Categoría 3.^a: Cultivos agrícolas intensivos o extensivos, viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

Este tipo de explotaciones de carácter agrícola tan solo podrán desarrollarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el Capítulo 10 de este Plan, así como aquella normativa vigente que les sea de aplicación.

Categoría 4.^a: Pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, generalmente para autoconsumo, que por su escasa entidad no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestia para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximos autorizados son los reflejados en el cuadro siguiente en tanto no exista una normativa que sea más restrictiva.

TIPO DE GANADO	NÚMERO DE CABEZAS
Vacuno y Caballar	5
Porcino	6
Ovino y Caprino	15
Conejos	25
Aves	25

Los animales se alojarán siempre en edificaciones secundarias de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre.



Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza de los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre sanidad veterinaria.

Categoría 5.^a: Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la Categoría anterior.

Este tipo de explotación tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en el Capítulo 10 de este Plan, así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria.

En zonas de Suelo No Urbanizable cuyo uso sea compatible podrán desarrollarse polígonos ganaderos multiusuarios, siempre que sean de promoción pública y cumplan lo dispuesto por este Plan para las obras de usos terciarios o de equipamientos colectivos.

EPÍGRAFE 4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

Artículo 83. Uso Residencial.

Se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 84. Uso de Servicios: Comercial, oficinas, sociorrecreativo y hotelero.

Se estará a lo dispuesto de lo establecido en las normativas sectoriales que regulen estos usos y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería y Turismo en especial la Ley de Turismo de Extremadura de 20 de marzo de 1997 y demás disposiciones vigentes dictadas por los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos y NBECPI.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 85. Uso de Aparcamiento.

Se cumplirá lo establecido en el punto 1.4 Garajes del Anexo I del Decreto 195/1999, de 14 de Diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, aunque se trate de edificios dedicados completamente al uso aparcamiento, o que compartan este uso con cualquier otro de los contemplados en el Epígrafe 4.4 de esta Normativa.



Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos (en especial lo establecido en el punto 9 de la MI BT029) y NBECPI.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 86. Uso dotacional.

- A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos: Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.
- B. Cuando acojan actividades de educación: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o en su caso los órganos competentes de la Junta de Extremadura.
- C. Cuando acojan actividades sanitarias: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Extremadura.
- D. Cuando acojan actividades deportivas: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras: Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En todos los casos se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 87. Uso Industrial, terciario y almacenes.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el artículo 80 de las presentes Normas serán:



CATEGORIA	EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO	EN SUELO NO URBLE.	
	Cualquier planta	Planta baja			
1ª	300	500	Libre	-	m ² construidos Kw/m ² densid. potenc. Potencia mecán. máx.
	0,05	0,05	0,1		
	5	10	60		
2ª	-	500	Libre	-	m ² construidos Kw/m ² densid. potenc. Potencia mecán. máx.
	-	0,05	0,1		
	-	10	90		
3ª	-	-	-	Libre Ilimitada	m ² construidos Kw/m ² densid. potenc. Potencia mecán. máx.
4ª	-	-	-	Libre Ilimitada	m ² construidos Kw/m ² densid. potenc. Potencia mecán. máx.

Con el límite derivado de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad. En cualquier caso deberá cumplirse lo establecido en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 88. Uso de espacios libres y zonas verdes.

Los señalados específicamente en el Capítulo 9.



Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben de urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 89. Uso Agropecuario.

Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por este Plan relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

No se permite en sótanos ni semisótanos.

En función de su situación en Suelo Urbano, o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en este Plan para cada clase de suelo.

CAPÍTULO 5

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

EPÍGRAFE 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Artículo 90. Objeto y contenido.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualesquiera construcción.

Por tanto se dividen en acuerdo con los aspectos que regulan en:

Condiciones que afectan a las unidades de suelo.

Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

EPÍGRAFE 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS UNIDADES DEL SUELO.

Artículo 91. Alineaciones Oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrolla.



- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.
- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano.
- Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistemas general o local.
- Definen la alineación de las plantas bajas en las zonas porticadas o en los pasajes y pasadizos.

Artículo 92. Parcela.

Se define como parcela, como la unidad de suelo, cuya superficie pertenece a la clase de suelo urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 93. Parcela Edificable.

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones Urbanísticas fijadas para su zona por el Plan General y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan para cada zona de Ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el artículo 40 de la LSOTEX, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 94. Frente de Parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

**Artículo 95. Fondo de Parcela.**

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

Artículo 96. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

Artículo 97. Finca fuera de alineación.

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

Artículo 98. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

Artículo 99. Espacios libres públicos.

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

Artículo 100. Solar.

Es la unidad de suelo definida como parcela y a dotada con los servicios que reúnan los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas en su Capítulo 6 y, como mínimo, los siguientes:

- 1.º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

- 2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- 3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.



4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 101. Unidad rústica.

Es la unidad de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

Artículo 102. Unidad final de aprovechamiento.

Es la unidad de suelo, definida como categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

Artículo 103. Finca.

Es la unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

EPÍGRAFE 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 104. Condiciones que afectan a las construcciones.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

Las condiciones son:

Condiciones de posición de las construcciones dentro de unidades del suelo (Epígrafe 5.4.).
Condiciones de aprovechamiento para las construcciones en las unidades del suelo (Epígrafe 5.5.).

Condiciones de forma y buena construcción (Epígrafe 5.6.).

EPÍGRAFE 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS UNIDADES DEL SUELO.

Artículo 105. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las unidades del suelo.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

Artículo 106. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de la unidad de suelo (solar, parcela, unidad rústica) y que debe



quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en este Plan.

Artículo 107. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la unidad de suelo.

Artículo 108. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

Artículo 109. Área de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

Artículo 110. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueos, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 111. Alineación fija a fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación del Plan General, o de los Planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

EPÍGRAFE 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS UNIDADES DE SUELO.

Artículo 112. Coeficiente de aprovechamiento objetivo.

Es la relación entre la superficie o volumen máximos edificables sobre un área, excluido los de dotaciones públicas y la superficie de dicha área. Se expresará en m², sobre m o en m, sobre m de la superficie total de área incluyendo tanto las posibles parcelas edificables como espacios con otros usos (viales, zonas verdes, etc.).

Artículo 113. Edificabilidad de parcela edificable o Edificabilidad Neta.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por el Plan General a una parcela edificable.

Viene expresada en m, sobre m de parcela edificable.

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.

En las manzanas y Unidades de Actuación del Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

En los sectores y demás ámbitos de acotación del Suelo Urbanizable se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esta zona de ordenanza, considerándose por tanto superficie neta por zona de ordenanza.

Artículo 114. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General se deducirá multiplicando la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m² (metros cuadrados) y su aplicación se regulará por los criterios que se enumeran a continuación y a los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas anteriormente.

Artículo 115. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m².

Artículo 116. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por el Plan General a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.



El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados, como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie libre de parcela (una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal).

EPÍGRAFE 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Artículo 117. Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- A. Edificación entre medianerías: Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.
- B. Edificación aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de las mismas.
- C. Edificación adosada: Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto a la alineación oficial.

Artículo 118. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación medida de la forma siguiente:

- A. En las edificaciones principales (E.P.): Desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tienen la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m sobre la



rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

- B. En las edificaciones auxiliares (E.A.): Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta.
- C. En las calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
- D. Solares con más de un frente: Cuando un solar tenga frente a dos calles con alturas máximas diferentes 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 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 a una distancia mínima de 2 metros.
- E. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta: En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará de acuerdo con el criterio establecido en el artículo 120.

Artículo 119. Altura máxima de la edificación. Número de plantas.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas del Plan General. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el artículo anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en números de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación es:

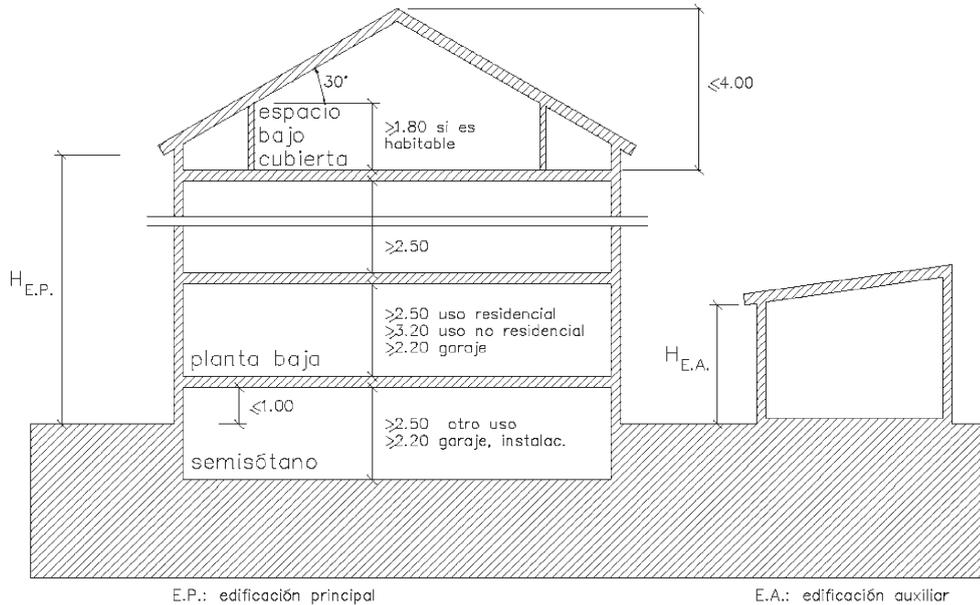
Altura máxima de la Edificación Principal. "H_{EP}".

Altura máxima de la Edificación Auxiliar. "H_{EA}", que es en todos los casos con independencia de la zona de Ordenanza, igual a una planta (P.B.), y altura máxima 3,20 m, medida según el artículo anterior.

El número máximo de plantas permitidas se define en cada uno de los tipos de ordenanzas, así como la altura máxima permitida en metros, medida de la forma que establece el artículo anterior.

En el cómputo del número de plantas construida habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en esta normativa, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan mas de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

$H_{E.P.}$ = según ordenanzas
 $H_{E.A.}$ = 3.20 m. en todos los casos

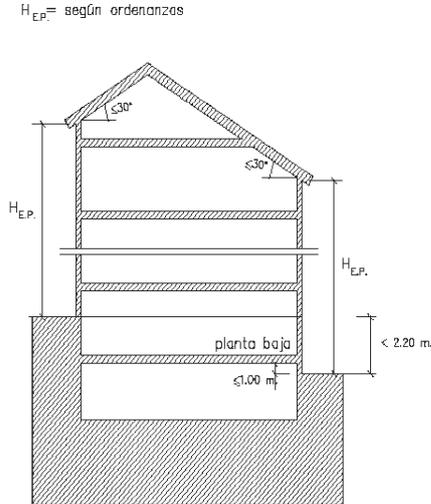


NOTA: TODAS LAS COTAS EN METROS

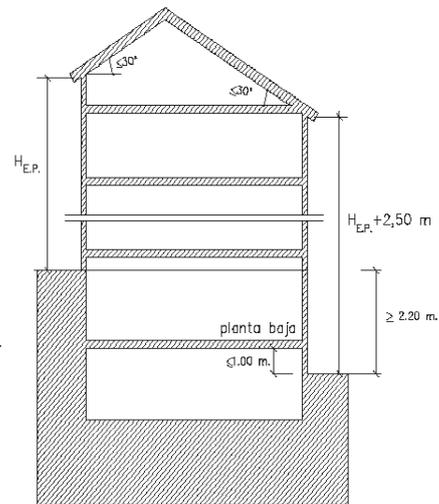
Artículo 120. Altura máxima de la edificación con fachadas a dos calles con distintas cotas.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura máxima permitida será la que se refleja en el cuadro siguiente para las diferentes configuraciones de parcela donde se asienta la edificación en referencia a la situación topográfica de ladera, de media o fuerte pendiente, respecto al espacio exterior o libre de edificación.

$H_{E.P.}$ = según ordenanzas



Caso 1: Diferencia de cota menor de 2.20 m.



Caso 2: Diferencia de cota mayor o igual a 2.20 m.

NOTA: TODAS LAS COTAS EN METROS

**Artículo 121. Altura libre de pisos.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de este Plan Urbanístico se consideran pisos: la planta baja, planta semisótano y planta tipo.

Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1 m de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste. El techo de la planta semisótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.

La altura libre será igual o mayor a los siguientes valores:

Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para la planta baja, semisótano y planta tipo, siempre que estén destinadas a locales vivideros. Esta altura podrá reducirse hasta doscientos veinte centímetros (220 cm) en cocinas, baños y aseos, y hasta en un máximo del 20% de la superficie útil de cualquier otra estancia.

Trescientos veinte centímetros (320 cm) en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada una mayor medida en la legislación vigente que lo regule, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta. Para el caso de las edificaciones incluidas dentro del recinto del conjunto histórico se podrá reducir la altura de planta baja para adaptarse a las características de las edificaciones del entorno.

Doscientos veinte centímetros (220 cm) para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, despensas, instalaciones, etc.), pudiendo reducirse a doscientos centímetros (200 cm) en cuelgues de estructuras e instalaciones.

Artículo 122. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30°. Para el uso residencial la altura máxima de la cumbrera será de 4 m medida desde la cara superior del último forjado.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc.; salvo en los casos en que la cubierta tenga un conveniente aislamiento térmico y acústico, y tenga la altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,65 m en su punto más desfavorable.

Artículo 123. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, casetones de ascensor, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales, (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

En cualquier caso se adoptarán medidas correctoras que eviten el impacto visual de los elementos colocados en las cubiertas de los edificios.

Artículo 124. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Artículo 125. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores) o abiertos (balcones).

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 5,00 m. Salvo en el recinto del Conjunto Histórico, en el que por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

En calles de ancho mayor de 5,00 m se permiten miradores cuyo vuelo no será mayor al 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,70 m. La longitud máxima de los miradores será de 2,00 m, estando separados entre sí al menos 2,00 m.

En calles de ancho mayor de 5,00 m se autorizan los balcones cuyo vuelo será como máximo de 0,70 m. La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 1,50 m, pudiendo ampliarse hasta 3,00 m si el balcón une dos o más huecos de fachada, no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 m.



La suma de las longitudes totales de los cuerpos salientes no sobrepasará 1/2 de longitud total de la fachada.

La altura libre desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del cuerpo saliente será como mínimo de 3,20 m en cualquiera de sus puntos; en cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,20 m del encintado de la acera, si existe, o arbolado existente. Para el caso de las edificaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico se podrá reducir la altura del cuerpo saliente, para adaptarse a las características de las edificaciones del entorno.

La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de igual a su vuelo y como mínimo 0,60.

No se admitirán cuerpos volados cerrados de fábrica o cualquier otro material, salvo que el material usado sea el vidrio. Salvo en el recinto del Conjunto Histórico, en el que por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

Artículo 126. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habituales de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.

Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,00 m como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m y se retranqueen un mínimo de 0,60 m del encintado de la calle o arbolado existente.

Los aleros de cubierta, en caso de existir, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,70 m en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,20 m.

Se admiten ménsulas en las que apoyen los cuerpos salientes, siempre que éstas se realicen en piedra granítica, con un canto y ancho no superior a 50 cm y en un número máximo de dos ménsulas por cuerpo saliente. Las ménsulas no sobresaldrán en longitud al elemento que sostienen o cuerpo saliente.

Para el caso de las unidades exteriores de aire acondicionado, su colocación se realizará de tal manera que se minimice su impacto visual, buscando ubicaciones que eviten su vista desde el exterior, o bien utilizando elementos como rejillas, celosías u otros elementos similares que contribuyan a su integración en la composición de la fachada.

Artículo 127. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m con altura libre igual a la de la planta baja.

B. Por encima de la planta baja: Terrazas y solanas cubiertas, y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan. Salvo que la cubierta siga la pendiente del faldón de cubierta, en cuyo caso la altura podrá ser menor.

Artículo 128. Patios de luces y ventilación.

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

Las condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios serán:

Para el uso residencial serán las establecidas en el punto 1.1. Patios de las Norma Primera del Anexo I del Decreto 195/1999, de 14 diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Para cualquier otro uso de los contemplados en el Epígrafe 4.4 de esta Normativa, la distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio. La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento del local más bajo, cuyas dependencias abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado. Los patios a los que den estancia viviendas tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 0,30 H metros, si no abren estancias viviendas el diámetro del círculo inscribible será de 0,15 H metros, y en cualquier caso se fija un mínimo de tres (3,00) metros para luces rectas y diámetro del círculo inscribible y una superficie de nueve (9,00) metros cuadrados.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Artículo 129. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.



Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m y una altura libre máxima de 4,00 m. En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá de tal forma que nunca se invada el espacio público o espacio fuera de alineación.

Artículo 130. Escaleras.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Para el uso residencial se estará igualmente a lo dispuesto en el punto 1.2. Escaleras de las Norma Primera del Anexo I del Decreto 195/1999, de 14 diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 131. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos se cumplirán las siguientes condiciones además de las contenidas en el Capítulo 7. Normas Generales de Protección:

- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación, en el caso de que no lleven el color incorporado a la masa, de pinturas, encalados, etc.

Tan sólo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

- Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo.
- En su Actuación, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto y calidad, junto a una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Artículo 132. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática. Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno con una altura mínima de 30 cm.

**Artículo 133. Normativa de rango superior.**

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa tanto estatal como autonómica que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal. En especial de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre y del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

CAPÍTULO 6

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

EPÍGRAFE 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 134. Ámbito de aplicación.

Este Plan General será de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el Epígrafe 6.6. del presente capítulo.

En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponde, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en este Plan y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización será necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como las extraordinarias previsibles para un periodo 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 la misma; en tal sentido se deberá aportar previamente al organismo del que dependa la cuenca hidrográfica el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para que emita su informe.

Para la aplicación de este Plan, el espacio exterior accesible se clasifica en:

Red viaria en Suelo Urbano.

Red viaria en Suelo No Urbanizable.

Zonas verdes y espacios libres.

Equipamientos.

EPÍGRAFE 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Artículo 135. Red viaria en Suelo Urbano.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta además de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 136. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes serán las existentes, salvo que en los planos de ordenación se fijen otras diferentes.

Artículo 137. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A. Sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiente.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico



macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

- B. Calles de coexistencia: Se tratará a un mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado A.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

- C. Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m diferenciándose por distinta cota.

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante la textura o color del pavimento.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán pivotes o bolardos.

- D. Protección a la invasión de espacio por vehículos: La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 138. Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante planos inclinados con pendiente inferior al 8%, que permita la continuidad del recorrido sin crear obstáculos o elementos molestos para los usuarios, tal y como establece el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Artículo 139. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

Artículo 140. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 141. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,80 m manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorques comprendida entre 4,00 y 6,50 m, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm mínimo de diámetro y una longitud de 1,00 m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y Reglamento que dé desarrollo.

EPÍGRAFE 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 142. Carreteras.

Los márgenes de carreteras, están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Esta última define una zona de dominio público en una banda a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera de tres metros (3,00 m), para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y dos metros (2,00 m) para carreteras clasificadas como vecinales; existirá igualmente una zona de servidumbre de la carretera que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de de la explanación, a una distancia de ocho metros (8,00), medidos desde la misma arista para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y seis metros (6,00 m) para carreteras clasificadas como vecinales; La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta y cinco metros (35,00 m) de la citadas aristas para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y veinte metros (20,00 m) para carreteras clasificadas como vecinales.

En lo que se refiere a la Carretera Nacional V, que tiene su paso por el término municipal de Higuera de Albalat, se tendrá en cuenta lo definido en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, considerándose esta carretera como autovía, las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección son:

Dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista interior de la explanación.

Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de de la explanación, a una distancia de 25 metros.

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros.



A ambos lados de las carreteras se establece "la línea de edificación" desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas por el organismo competente, esta "línea" estará situada a cincuenta metros (50,00 m) desde la arista exterior de la calzada en carreteras clasificadas como autovías, veinticinco metros (25,00 m) de para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y quince metros (15,00 m) para carreteras clasificadas como vecinales.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre.

Artículo 143. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable: Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural, engravillado o asfaltado de 1,5 m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho, arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

EPÍGRAFE 6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 144. Zonas verdes y espacios libres.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, recreación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Artículo 145. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 146. Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

Artículo 147. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de piedras naturales o áridos vistos, y excepcionalmente de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

No se recomienda soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

Cualquier otro tratamiento del aquí señalado deberá justificarse adecuadamente.

Artículo 148. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último será mayor a 0,60 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Artículo 149. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 150. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el Epígrafe 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Artículo 151. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

EPÍGRAFE 6.5. EQUIPAMIENTO.

Artículo 152. Equipamientos.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.



Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE CPI96).

EPÍGRAFE 6.6. OTRAS CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTO.

Artículo 153. Otras condiciones de los Equipamientos.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el Epígrafe 6.7. y las que a continuación se detallan:

Artículo 154. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán mas obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

Artículo 155. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres veinte metros (3,20 m) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de solución y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

**Artículo 156. Vegetaciones.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado la existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado no autóctono preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

EPÍGRAFE 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES.**Artículo 157. Alumbrado.**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN

VIARIO	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA
Calles principales	15-10	0,30-0,25
Calles locales	10-7	0,25-0,15
Sendas y zonas verdes	7-5	0,20-0,15

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi cut-off y luminarias cut-off. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alrededores de la calzada.



- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Artículo 158. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT001 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL

N.º Acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO

N.º Parcelas suministradas	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85



Sólo se admitirán tendidos aéreos de alta, media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en el entorno, y siempre tendrán acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 159. Abastecimiento de agua potable.

Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas, que deberá otorgar el Organismo del que dependa la Cuenca.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación se deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesario depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las públicas y las localizadas en complejos deportivos.



Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Artículo 160. Red de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo (PVC), el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Artículo 161. Red de evacuación.

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

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.



La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 o 0,10 m, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m y de 1,4% (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m, recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes Normas Generales Municipales.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, o cualquier otro de similares características, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimientos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

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. En todo caso debieran de respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986, de 11 de abril.



Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización del Organismo del que dependa la cuenca hidrográfica, 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 de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 259.2 del citado Reglamento.

Las estaciones de agua residuales que se construyan se situarán en las clases y categorías de suelo que permita el planeamiento, y en todo caso, fuera de la zona del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones se instalarán fuera de la zona inundable de los cauces.

CAPÍTULO 7

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

EPÍGRAFE 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Artículo 162. Alcance y contenido.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por las Normas Generales se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

Protección medioambiental, ecológico y de los niveles de confort (Epígrafe 7.2).

Protección paisajística y de la escena urbana (Epígrafe 7.3).

Condiciones de composición de fachadas (Epígrafe 7.5).

Todo ello sin perjuicio de las protecciones específicas que se establecen en el catálogo de bienes protegidos que acompaña a esta normativa, de acuerdo con lo especificado en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura a cerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural.

Artículo 163. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

**EPÍGRAFE 7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.****Artículo 164. Protección medio ambiental.**

Este Plan regula de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

Vertidos sólidos (basuras).

Vertidos líquidos (aguas residuales).

Vertidos gaseosos.

Contaminación acústica y vibratoria.

Protección contra incendios.

Desarrollo de actividades diversas.

Artículo 165. Vertidos sólidos (basuras).

A. Clasificación: A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza o Reglamentación Municipal correspondiente.
2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. Los vertederos: Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica. Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo.

Artículo 166. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los

puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980; así como a la vigente Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE de 8 de agosto de 1985), y sus Reglamentos de aplicación.

Artículo 167. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Artículo 168. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBECA88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamento de Ruidos y Vibraciones de la Presidencia de la Junta de Extremadura, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 169. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa vigente de aplicación y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

Artículo 170. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras: El Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

EPÍGRAFE 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

Artículo 171. Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean proporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

**Artículo 172. Protección del paisaje.**

Con el fin de lograr la conversación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

Protección de plantaciones y masas forestales. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

Artículo 173. Conservación del trazado y características del viario.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Artículo 174. Protección de visualización.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

Visualizaciones del casco desde el entorno.

Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar las características del panorama. Protección específica del objeto de la visualización.

Artículo 175. Conservación de los espacios.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

***Artículo 176. Cierres de parcela, cercas y vallados.***

Los elementos opacos deberán realizarse con fábrica enfoscada y encalada o pintada preferentemente de blanco admitiéndose también otros colores de acuerdo con el entorno, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberán pintarse en colore apagados: blancos, ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 177. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas de la forma dispuesta en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 178. Mobiliario urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados brillantes.

Artículo 179. Elementos de servicio público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m² de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 6 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de



suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en el artículo 178.

Artículo 180. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

No se permitirán anuncios sobre postes, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en este Plan (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, procesos electorales, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 181. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Artículo 182. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.



En los edificios de nueva planta, así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en el artículo 157.

Artículo 183. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

En cualquier caso se habrán de tener presentes las distintas disposiciones recogidas en la Ley de Patrimonio y Cultura de Extremadura acerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural.

Artículo 184. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

EPÍGRAFE 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 185. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 186. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado



(rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previa a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Artículo 187. Protección del patrimonio catalogado.

La normativa de aplicación a las edificaciones y espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos se incluyen en las presentes Normas como un documento Anexo que se adjunta a estas normas urbanísticas.

En las actuaciones sobre elementos, espacios y edificios catalogados, las técnicas y materiales vendrán precedidos de informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico o de Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de Ley de Patrimonio y Cultura de Extremadura acerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural, 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 emitido previamente.

EPÍGRAFE 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE FACHADA.

Artículo 188. Cierre de parcela.

La altura total del cerramiento de parcela será de 2,50 m que podrá ser ciego o alternar partes ciegas, que podrán ser machones con elementos de cierre transparentes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, preferentemente con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros: negro, gris, plomizo, verde inglés, rojo inglés, etc.

**Artículo 189. Fachadas.**

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, y los colores elegidos carezcan de brillo, así como para reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio y de la comarca de los Ibores.

Artículo 190. Cubiertas.

En correspondencia con lo señalado en el artículo 122, si se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ángulo de 45º con la horizontal.

Será preceptivo el uso de teja curva de colores rojo. Se prohíben las placas de fibrocementos y chapas de color dentro del casco urbano, así como la utilización de telas asfálticas en cubiertas y hastiales. Del mismo modo se prohíben las placas de fibrocemento y metálicas sin pintar para los hastiales.

Artículo 191. Balcones.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 125, en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes, el vuelo máximo permitido para balcones es de 0,70 m.

El canto del forjado del balcón no será superior a 15 centímetros.

Artículo 192. Huecos de fachada.

Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 m. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 m, que habrá de fraccionarse.

Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m, salvo con las condiciones que se exponen el párrafo siguiente.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada o solana tradicional huecos mayores que en todos los casos constituirá



un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en el artículo 127.

La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrán exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.

Artículo 193. Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas. Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco. Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose éstas al interior.

Artículo 194. Persianas.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Artículo 195. Rejas.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos (véase el artículo 191).

Artículo 196. Toldos.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m y al menos 60 cm menos que la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Artículo 197. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.



Los rótulos podrán ser:

Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de claridad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

CAPÍTULO 8

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

EPÍGRAFE 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 198. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

Dentro de este ámbito se estará a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley Básica Estatal (Ley 6/1998).

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y sus usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 9.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

DENOMINACIONES	ORDENANZA
Residencial en Casco	Ordenanza 1
Residencial Familiar	Ordenanza 2
Equipamiento	Ordenanza 3
Deportivo	Ordenanza 4
Espacios Libres	Ordenanza 5
Viario	Ordenanza 6

EPÍGRAFE 8.2. UNIDADES DE GESTIÓN.

Artículo 199. Las diferentes unidades de gestión.

Las diferentes unidades de gestión, delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

A. Actuaciones directas: Se trata del suelo urbano con urbanización consolidada y son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio (Estudio de Detalle, Programa de Ejecución, etc.) para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.



B. Unidades de Actuación: Se trata del suelo urbano con urbanización no consolidada. Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades.

- Superficie para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.
- Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del Suelo.
- Viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación se fijará de acuerdo con lo establecido en la LSOTEX.

EPÍGRAFE 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

Artículo 200. Desarrollo del Suelo Urbano.

En aplicación de lo establecido por este Plan, el Suelo Urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A. Actuaciones directas: Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano que no se encuentren incluidas en Unidades de Actuación.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de Ordenanza en el Capítulo 9 de este Plan. Las alineaciones vienen claramente reflejadas en los planos de alineaciones.

B. Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación: Aquellas parcelas que a posteriori de la aprobación de este Plan, se delimiten en unidades de actuación en los planos de ordenación del suelo.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Epígrafe 3.3 y lo señalado para cada Zona de Ordenanza.

Artículo 201. Condiciones pormenorizadas de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son las que se derivan del desarrollo de este Plan y de la legislación urbanística aplicable.

Artículo 202. De los Planes y Proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcadas en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el Epígrafe 3.2 y con las finalidades siguientes:

A. Plan Especial: Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

1. Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
2. Desarrollo de Sistemas Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.



3. Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B. Estudios de Detalle: Redactados con los objetivos:

1. Establecer y o reajustar alineaciones y rasantes insuficientemente definidas, o de áreas incluidas en Unidades de Actuación.
2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de este Plan.
3. Establecer o reajustar el viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

C. Proyecto de Urbanización: Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

D. Proyecto de obra ordinaria: Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E. Programa de Ejecución, Reparcelación y Expropiación: Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el Epígrafe 3.3, artículo 52, artículo 53, artículo 54 y artículo 55 según corresponda a la actuación por lo señalado en el Epígrafe 3.2, artículo 45, artículo 46 y artículo 47.

F. Proyecto de Parcelación: Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G. Proyecto de Edificación: Para desglosar y definir la Actuación de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Artículo 203. Derecho a edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan, la Ley Básica Estatal y la LSOTEX, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela de frente.

Abastecimiento de agua potable.

Suministro de energía eléctrica.

Alumbrado público.

Evacuación de aguas residuales.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

**Artículo 204. Actuación simultánea de urbanización y edificación.**

La Actuación simultánea de la urbanización y la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 58 de este Plan.

EPÍGRAFE 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 205. Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Legislación Urbanística aplicable, para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

Artículo 206. Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de los establecido por la legislación urbanística anteriormente citada y de las determinaciones de ordenación que este Plan establecen para cada parcela.

CAPÍTULO 9

ZONAS DE ORDENANZA

EPÍGRAFE 9.1. GENERALIDADES.

Artículo 207. Generalidades.

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

EPÍGRAFE 9.2. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL EN CASCO (RC).

Artículo 208. Definición.

Tipología de edificación residencial, habitualmente viviendas familiares, generalmente entre medianeras con patio de parcela o manzana, que en ocasiones se configura como un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es de huerto o patio familiar.

Se incluyen en esta tipología las manzanas con estructura de patio interior, en las que será obligatorio ajustarse a las alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General. Su localización queda reflejada en el Plano de Alineaciones y Calificación del Suelo.

Artículo 209. Condiciones de parcela.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m² en el momento de aprobación de las presentes Normas.



Frente mínimo. Será de 5 metros o el catastral o registral existente si es menor de 5 m en el momento de aprobación del presente Plan.

Frente máximo. Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 210. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones, la línea de fachada coincidirá con la alineación principal salvo indicación contraria en planos o en los supuestos recogidos en estas Normas Urbanísticas.

Fondo máximo edificable: Será de 20 metros para todas las plantas de la edificación principal. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior, salvo que se deje un patio que cumpla las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 128 de esta Normativa.

Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso ajustarse las fachadas a las alineaciones fijas establecidas.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de la viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, autorizándose una ocupación máxima del 50% solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (almacén, garajes, vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura establecida para las edificaciones secundarias. Su uso vendrá regulado por lo que disponga, en su caso, la Comunidad de Propietarios de la finca.

La altura de la edificación será la obtenida según el procedimiento descrito en el artículo 119 de este Plan. La altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,00 m, y un número máximo de dos plantas; pudiendo sobrepasarse en una planta más conforme a lo especificado en el artículo 120 para parcelas de media o fuerte pendiente.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, siempre ligado su uso a la vivienda de la planta inferior, no computando a efectos del número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.

Artículo 211. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta bajo rasante para estancias vivideras.



Usos complementarios:

Uso aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

Uso de servicios. Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

Uso industrial. Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 4.^a.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

Artículo 212. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Se cumplirá lo establecido en el Epígrafe 7.5 de la presente normativa.

EPÍGRAFE 9.3. ORDENANZA 2. RESIDENCIAL FAMILIAR (RF).

Artículo 213. Definición.

Regula la edificación de viviendas familiares en las áreas de nuevo desarrollo del municipio, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas, sobre parcelas de tamaño medio-pequeño.

Artículo 214. Condiciones de parcela.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m² en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Frente mínimo. Será de 6 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda o en el Registro de la Propiedad, para las que el frente mínimo será el existente.

Frente máximo. No se fija un frente máximo.

Artículo 215. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de Alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación oficial.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Retranqueos: Los retranqueos serán libres dentro de la parcela tanto a la calle como al resto de los linderos. Si en las fachadas laterales o posterior, que no dan a espacio público, se abren huecos los retranqueos cumplirán las condiciones establecidas para los patios en el artículo 128.

En el caso de que por causa de los retranqueos queden medianeras vistas estas deberán tener en cuanto a su acabado el mismo tratamiento que las fachadas.



Igualmente para promociones conjuntas, donde tras la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán establecer retranqueos obligatorios para todo el ámbito del Estudio de Detalle.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100% de la superficie de la parcela.

La altura de la edificación será la obtenida según el procedimiento descrito en el artículo 119 de este Plan, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 9,50 m, y un número máximo de tres plantas, pudiendo sobrepasarse en una planta más conforme a lo especificado en el artículo 120 para parcelas de media o fuerte pendiente.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A efectos de ventilación e iluminación de estos espacios bajo cubierta, podrán realizarse terrazas sobre el forjado de planta segunda, siempre y cuando no sobrepasen el 20% de la superficie del forjado de cubierta, no sean visibles desde el espacio público y se forme un antepecho con un faldón de teja roja, así como que ningún elemento sobresalga del plano definido por el faldón de cubierta.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 2,00 m²/m² a la superficie de la parcela edificable.

Artículo 216. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta bajo rasante para estancias vivideras.

Usos complementarios:

Uso aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

Uso de servicios. Permitido en sus categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a.

Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

Uso industrial. Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.^a y 2.^a.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

Artículo 217. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Se cumplirá lo establecido en el Epígrafe 7.5 de la presente normativa.



EPÍGRAFE 9.4.ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO (EQ).

Artículo 218. Definición.

Corresponde a los espacios destinadas a localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento del pueblo.

Parcela mínima: La parcela mínima será de 100 m².

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Artículo 219. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de Alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

Retranqueos: Serán libres.

Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

Superficie ocupable de parcela: Será del 100% de la superficie.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de tres plantas con altura máxima de 10,50 m, medidos de acuerdo con el criterio fijado en el artículo 119, pudiendo sobrepasarse en una planta más conforme a lo especificado en el artículo 120 para parcelas de media o fuerte pendiente.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

Artículo 220. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Uso Dotacional: Permitido en todas sus categorías.

Usos de Servicios: No permitido.

Usos complementarios:

Uso residencial: Permitido en la categoría 1.^a, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

Usos aparcamiento: Permitido.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.5. ORDENANZA 4. DEPORTIVO (DEP).

Artículo 221. Definición.

Corresponde a los espacios y locales destinados a la práctica de especialidades deportivas. Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m² para las nuevas instalaciones.

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

**Artículo 222. Condiciones de volumen.**

Retranqueos: Serán libres excepto si está establecida una alineación fija de fachada en el plano de Alineaciones.

Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

Superficie ocupable de parcela: Será del 80% de la superficie de parcela.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 10,50 m, medidos de acuerdo con el criterio del artículo 119. En el caso de que la especialidad deportiva a la que se pretende destinar la edificación necesitara mayor altura, ésta podrá autorizarse previa justificación razonada.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

Artículo 223. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Dotacional: Permitido en su categoría 3.^a para instalaciones deportivas.

Usos complementarios:

Uso residencial: Permitido en la categoría 1.^a, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

Usos de servicios: Permitido en categoría 1.^a al servicio de la instalación sin que este uso ocupe más del 10% de la superficie de la parcela.

Usos aparcamiento: Permitido.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.6. ORDENANZA 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV).

Artículo 224. Definición.

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

Parcela mínima: No se fija.

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Artículo 225. Condiciones de volumen.

Retranqueos: Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 3 m.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 0,015 m/m a la superficie de la parcela.



Altura de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m, medidos de acuerdo con el criterio del artículo 119.

Artículo 226. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios:

Uso dotacional: Permitido en su categoría 3.^a y en instalaciones al aire libre.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.7. ORDENANZA 6. VIARIO.

Artículo 227. Definición.

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

Artículo 228. Condiciones de volumen.

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m, una altura libre máxima de 2,80 m y la pendiente máxima de cubierta será de 35.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos, debiendo adecuarse a el artículo 178.

EPÍGRAFE 9.8. ORDENANZA 7. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC).

Artículo 229. Definición.

Industria de pequeño y medio tamaño, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características pueden enclavarse en zonas con alternativa de usos.

Su localización queda reflejada en el plano de Calificación del Suelo.

Parcela mínima: La parcela mínima será de 250 m².

Frente mínimo: Será de 10 metros.

Frente máximo: No se fija.

**Artículo 230. Condiciones de volumen.**

Alineación exterior: Las alineaciones exteriores vienen reflejadas en el plano de ordenación de Calificación del Suelo. Las líneas de fachada se ajustarán obligatoriamente a las alineaciones.

Retranqueos respecto de la alineación exterior: No se define.

Retranqueos respecto de los linderos laterales: será de 3 metros. No obstante, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

1. Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
2. Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario.
3. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
4. Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 metros.

Fondo edificable máximo: No se fija.

Superficie ocupable máxima de parcela: Será el 80% de la superficie de la parcela.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,8 m²/m² sobre parcela neta.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 9 m medidos desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cumbrera de la edificación. La altura se medirá en el punto medio de cada una de las fachadas. El máximo número de plantas será de dos, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

En las calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Otras condiciones: Se admite, para promociones de proyecto unitario de minipolígonos, agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de frente mínimo y máximo y condiciones de volumen describe en el presente artículo. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará los 0,8 m/m, ni el número máximo de naves el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total de la actuación por la superficie de parcela mínima aplicable.

Artículo 231. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Industrial: Permitido en categorías 1.^a y 2.^a.

Se debe garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos, resolviéndose un 40% de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela.



En los espacios de retranqueo se permitirán los siguientes usos: Ajardinamiento, aparcamiento, carga y descarga, paso de vehículos, instalaciones y construcciones auxiliares con una superficie inferior a 20 m².

Usos complementarios:

Uso Residencial: Permitido en su categoría 1.^a, limitado a una vivienda para el vigilante vinculada a la industria.

Uso aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.

Uso dotacional: Permitido en categorías 3.^a y 4.^a.

Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1, 2 y 4.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

CAPÍTULO 10

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

EPÍGRAFE 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Artículo 232. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo determinado en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, publicada en el BOE número 89, de 14 de abril de 1998, modificada por el Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, o por su valor agrícola, forestal, ganadero, por sus riquezas naturales o ser innecesarios para el desarrollo urbano, son excluidos o preservados del mismo por este Plan Urbanístico, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo y Normativa del Medio Físico del término municipal.

Artículo 233. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en tres categorías de mayor a menor grado de protección:

Tipo 1: Suelo No Urbanizable protegido por su alto valor faunístico, paisajístico y los cauces.

Crestas cuarcíticas, laderas de las sierras, cauces de los ríos y bienes de dominio público y sus zonas de protección.

Tipo 2: Suelo No Urbanizable protegido por su interés productivo, cultural y ecológico: dehesas de encinas y alcornoques, vertientes de las gargantas principales y ecosistemas degradados.



Tipo 3: Suelo No Urbanizable común: Suelos innecesarios para el desarrollo urbano.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo y Normativa del Medio Físico a escala 1/10.000.

Artículo 234. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el artículo 256.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este Plan General será necesaria la tramitación de un Plan Especial o en su caso un Proyecto de Interés Regional.

EPÍGRAFE 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 235. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Artículo 236. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que este Plan establece tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque por su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le impone este Plan tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en los Epígrafes 10.8 a 10.10 se diferencian dentro de estas categorías de suelo.

Artículo 237. Carácter de las limitaciones.

Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el Epígrafe 10.5 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que

están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable que impone este Plan Urbanístico, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

En aquellos tipos de suelo no urbanizable que no se prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2 del artículo 18 de la LSOTEX, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al Municipio, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie, mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

Artículo 238. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta normativa están sujetas a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa calificación en su caso por la Consejería competente de la Junta de Extremadura, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente en las normas contenidas en los Epígrafes 10.4 y 10.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Artículo 239. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

EPÍGRAFE 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.**Artículo 240. Desarrollo por Planes Especiales.**

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 72 de la LSOTEX y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Artículo 241. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Capítulo 3 de esta normativa.

EPÍGRAFE 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.**Artículo 242. Concepto de parcelación.**

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Artículo 243. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio, por lo que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura

El municipio de Higuera de Albalat se encuadra dentro del Grupo 2.º: Zona de montaña, y la unidad mínima de cultivo que se fija: 10,00 ha para monte y pastos y 0,75 ha para terrenos de cultivos.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el Epígrafe 10.7.

**Artículo 244. Licencia Municipal.**

Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones en cualquier lugar del término municipal. Quedan excluidos de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

Artículo 245. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

A. Memoria justificativa: Del cumplimiento de las determinaciones específicas del presente Plan General Municipal, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo, su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas (especialmente si hay superficies vinculadas a algún tipo de edificación), esta se hará constar, entendiéndose que a partir de la segregación las parcelas no edificadas pero vinculadas a alguna edificación perderán toda capacidad edificatoria, no autorizándose en lo sucesivo en ellas ningún tipo de actuación constructiva.

B. Plano de situación: De la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan.

C. Plano de detalle: Con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

D. Otros requisitos: De estimarlo necesario el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de la documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Artículo 246. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta normativa.

Artículo 247. Licencias anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier licencia anterior o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Artículo 248. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

EPÍGRAFE 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**Artículo 249. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.**

- A. Obras permitidas: En aplicación de los artículos 18 al 24 de la LSOTEX, en el Suelo No Urbanizable en sus distintas categorías dependiendo de las limitaciones para cada una de ellas, y de acuerdo con las condiciones establecidas en los Epígrafes 10.8 y siguientes, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de construcciones e instalaciones:
1. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 250.
 2. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
 3. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
 4. Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes. Estas construcciones se regulan por lo establecido en el artículo 252.
 5. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo

emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 253.

6. Explotaciones ganaderas sin tierra.

7. Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal y como se establece en el Epígrafe 10.7 de esta normativa. Estas construcciones se regulan por el artículo 254.

B. Obras prohibidas: Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el artículo 236 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

C. Edificaciones existentes: Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes de esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el artículo 255.

D. Licencia y calificación urbanística previa: La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal, y en su caso a la previa calificación de la Consejería competente de Extremadura, siguiendo el trámite indicado en el artículo 256.

E. Otras autorizaciones administrativas: Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, medio ambiente, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

F. Planes Especiales: En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería competente de la Junta de Extremadura podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la calificación urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

G. Protección de dominio público: Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el artículo 248.

Artículo 250. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias, forestal, ganadera y cinegética.

A. Instalaciones de explotaciones agrarias, forestal, ganadera y cinegética: Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable



son las destinadas a las explotaciones señaladas, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En todo caso se estará a las limitaciones que se regulan en los Epígrafes 10.8 a 10.10 para las distintas categorías de Suelo No Urbanizable.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

- B. Viviendas anexas: Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria y o ganadera existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas, habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Epígrafe 10.7 de esta normativa.

En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Consejería competente de Extremadura.

- C. Licencia municipal y calificación urbanística previa: Las obras e instalaciones citadas en el apartado A del presente artículo podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal y calificación urbanística en el procedimiento de autorización correspondiente; las viviendas citadas en el apartado B están igualmente sometidas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa su calificación de la Consejería competente de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 256.

- D. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima: Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo de acuerdo a la Legislación Agraria o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que se establecen en los Epígrafes 10.9 y 10.10.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas colindantes a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas colindantes, describiéndolas con total precisión en el título de



la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un sólo número registral, con expresa mención de que forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la licencia determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la licencia no producirá efecto alguno.

Se impedirá en todo caso la creación de núcleos de población de acuerdo con el criterio establecido en el Epígrafe 10.7.

- E. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en los artículos 257 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este Capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.
- F. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 251. Explotaciones ganaderas sin tierra.

- A. Definición: Dentro del suelo no urbanizable del TIPO 3, podrán construirse granjas ganaderas industriales sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.
- B. Condiciones y requisitos de las explotaciones aisladas: Este tipo de explotaciones cumplirán los siguientes requisitos:
1. La distancia mínima a la vivienda más próxima será de 200 metros; y de 2.000 metros a los límites de suelo Urbano; la distancia mínima a otras explotaciones similares será de 300 metros, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
 2. La parcela mínima será de 1,5 ha, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida en la Legislación Agraria para el caso de terrenos de monte y pastos (10 ha).
 3. La superficie máxima ocupada será del 2% de la parcela, hasta un límite de 2.000 m².
 4. La altura máxima de la edificación será de 8 metros medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas.
 5. La distancia mínima a linderos será de 15 metros.
 6. Entre los materiales se elegirán, dentro del abanico de posibles, aquellos que menor impacto ambiental puedan causar en el entorno.
 7. Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos a cauces, así como los pozos ciegos o balsas no impermeabilizadas, debiendo mostrar claramente el proyecto la solución elegida para el tratamiento de residuos de forma no contaminante.



8. Salvo que la parcela se halle situada a menos de 300 metros de un transformador o línea de tensión adecuada y a existentes, no se permitirá el trazado de nuevos tendidos eléctricos; debiendo mostrar el proyecto la solución adoptada para la generación autónoma de energía.

9. La explotación deberá ser rodeada por al menos 4 hileras de árboles de gran porte de hoja perenne y rápido crecimiento. Estos deberán plantarse con una altura mínima de 2 metros, y antes del tendido de la cubierta.

C. Licencia municipal y calificación urbanística previa: La licencia municipal solo podrá otorgarse previa calificación urbanística de la Consejería competente de la Junta de Extremadura. La documentación a presentar al solicitar la autorización para este tipo de explotación será la que aparece recogida en el artículo 256 de estas normas y además:

Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los apartados anteriores.

D. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 252. Instalaciones de obras públicas.

A. Condiciones y requisitos: De acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la LSOTEX, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones:

En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

a. Viveros de obras públicas.

b. Estaciones de servicios para suministro de carburante.

c. Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.

d. Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación del artículo 250 apartado B.

Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones escaparate preferentemente de productos tradicionales o artesanales de la región.

En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.



La parcela mínima edificable será de 1,5 Ha, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida por la legislación Agraria si la parcela es de terrenos "Montes y Pastos", es decir mayor a 10,00 hectáreas; la ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.

El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros, medidos desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

- a. 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
- b. 10 metros del resto de linderos.
- c. 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.

No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%, en cualquier caso los taludes serán arborizados.

Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

B. Licencia municipal y calificación urbanística previa:

1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la calificación urbanística del suelo a que afecten, cuando dicha calificación sea precisa conforme a la LSOTEX.



2. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares, la calificación urbanística se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

C. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 253. Implantación de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario.

A. Licencia y calificación urbanística previa: Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa calificación de la Consejería competente de la Junta de Extremadura según determina el artículo 26 de la LSOTEX.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 256 de esta Normativa.

B. Condiciones de parcela: la parcela mínima edificable será de 1,5 ha, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida por la legislación Agraria, para terrenos de "Montes y Pastos", que se limita a 10 ha.

C. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 257 y siguientes, salvo para las instalaciones contempladas en los artículos 251 y 252 que cumplirán las condiciones fijadas en dichos artículos. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

D. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 254. Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar exclusivamente en el suelo no urbanizable Tipo 2 y Tipo 3, siempre y cuando no exista el riesgo de formación de núcleo de población tal y como se recoge en el Epígrafe 10.7 de las presentes normas.

A. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 257 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

La superficie máxima edificable de la vivienda será de 500 m².

La parcela mínima edificable será de 1,5 Ha siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida por la legislación Agraria para terrenos de montes y pastos (10,00 ha). Se deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo 257.



- B. Licencia y calificación urbanística previa: Estas edificaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa calificación urbanística de la Consejería competente de la Junta de Extremadura según determina el artículo 26 de la LSOTEX.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 256.

Artículo 255. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General se adecuarán a lo señalado en el Epígrafe 2.4. de esta normativa.

- A. Licencia y calificación urbanística previa: Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y en su caso de acuerdo con los artículos precedentes a la previa calificación de la Consejería competente de la Junta de Extremadura, según el procedimiento descrito en el artículo 256.
- B. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en el suelo no urbanizable, deberá considerarse el mismo trámite de autorización y calificación que si la construcción o edificación fuera de obra nueva.

Artículo 256. Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística previa.

- A. Establecimiento: La calificación urbanística es previa a la concesión de licencia municipal y su establecimiento corresponde, dependiendo del tipo de acto en suelo no urbanizable:

A la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Extremadura:

El uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2 del artículo 18 de la LSOTEX, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al Municipio, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

Estos usos son:

- a) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o



el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

- b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- c) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. Se incluyen en este apartado las explotaciones ganaderas sin tierra.
- d) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

Al municipio:

Los restantes supuestos de calificación urbanística, que se pronunciará sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución de la misma; estos son:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- B. La calificación se interesará, en su caso, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible.

El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

- C. Calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.



1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la calificación urbanística del suelo a que afecten, cuando dicha calificación sea precisa conforme a esta Ley.
 2. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares, la calificación urbanística se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.
- D. Documentación para la obtención de la calificación urbanística. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de calificación, será la siguiente:
1. Copia de la solicitud de la calificación urbanística.
 2. Proyecto técnico, que contendrá como mínimo la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija el presente Plan General, comprensiva de los siguientes extremos:
 - Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
 - Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.
 - Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.
 - Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan y señalando la distancia al suelo urbano.



- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria. Se señalará la distancia a las edificaciones más cercanas, así como las distancias a linderos.
3. Documento acreditativo de la titularidad de la finca.
 4. Estudio de impacto medio ambiental.
 5. Con carácter particular: Además en ciertos casos la documentación antes citada se completará con:
 - a. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
 - b. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Epígrafe 10.7.
 - c. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.
 - d. Informe de la Administración titular de la carretera, en caso que la instalación o construcción se encuentre afectado por una carretera.
 - e. Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, en caso que la instalación o construcción se encuentre afectado por un cauce público o embalse.
 - f. Informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, en cualquier caso.
 - g. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente de la Junta de Extremadura, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio no a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
- E. Licencia de obras: Una vez obtenida la calificación urbanística, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de obras, previo pago del canon urbanístico, bien en metálico o en especie mediante cesión de suelo.

Las licencias municipales se otorgarán:

- a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

- b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.
- c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

Las licencias municipales caducarán:

- a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.
- b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

Artículo 257. Condiciones comunes de la edificación.

Urbanizable y para las cuales no se han fijado unos parámetros diferentes en las presentes Normas Urbanísticas.

- A. Altura: La altura máxima permitida será de dos plantas, con un máximo de seis (6,00) metros entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación, chimenea o instalaciones técnicas, no superará los siete metros y medio medidos desde la cara superior del forjado de planta baja o solera del edificio.

La altura máxima no superará los seis metros y medio desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.



B. Ubicación en el terreno y retranqueos: La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que se dimanen en los diferentes tipos de suelo no urbanizable, otras normas y disposiciones, tanto generales, autonómicas o municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el Epígrafe 10.8 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el artículo 249 apartado G en los términos previstos en el artículo 248.

C. Ocupación de parcela: Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 2% de la superficie de la parcela.

D. Cubiertas: La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E. Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

— Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

— Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el artículo 249 G.

Artículo 258. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

- A. Construcciones existentes: Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
- B. Normativa aplicable: Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la normativa establecida en los Capítulos 6 y 7.

Artículo 259. Condiciones estéticas.

- A. Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSOTEX, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- B. Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.
- C. Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

**EPÍGRAFE 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN****Artículo 260. Oportunidad.**

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, se solicitará del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 261. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Artículo 262. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- A. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
- B. Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- C. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
- D. Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.
- E. Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.



Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Artículo 263. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

EPÍGRAFE 10.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

Artículo 264. Concepto de núcleo de población.

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Artículo 265. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por este Plan y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
2. Cuando tres o más edificaciones queden inscritas dentro de un círculo de 250 m de diámetro, haciendo centro en cualquiera de ellas.
3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la Actuación de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

EPÍGRAFE 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU ALTO VALOR FAUNÍSTICO, PAISAJÍSTICO Y AFECCIÓN DE LOS CAUCES: (TIPO 1).

Artículo 266. Concepto, tipos y ámbito.

Al suelo No Urbanizable Protegido TIPO 1, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

En este tipo de suelo puede hacerse la siguiente diferenciación:

Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés faunístico y paisajístico (de vistas y paisajes).

Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces y riberas.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable es el definido en el plano de Clasificación de Suelo y Normativa de Medio Físico, incluidas las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en el artículo 270, además de las zonas de dominio público de las distintas infraestructuras.

Artículo 267. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 270 y en el artículo 249.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición C.4 del artículo 256 en relación con el artículo 249.

Artículo 268. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 269. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés faunístico y paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos y faunísticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por este Plan General.

Corresponde a las áreas señaladas en los planos de ordenación que engloban las riberas de los ríos, las zonas incluidas dentro de la ZEPA "Monfragüe y Dehesas del Entorno" terrenos calizos localizados al N.O. del término municipal, terrenos cuarcíticos y laderas de las sierras.

En los terrenos afectados sólo podrán darse, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la LSOTEX, los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva, las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas además de las especificaciones recogidas en el Epígrafe 10.5. de la presente normativa a las siguientes condiciones:

Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, que puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Estas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionado su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la Actuación de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m).

Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Quedan prohibidas la utilización del fuego para limpiar los caminos y fincas ubicadas en este tipo del suelo.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. Estas construcciones se realizarán conforme las limitaciones definidas en el artículo 250.

Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes. Estos usos se realizarán conforme las limitaciones definidas en el artículo 252.



Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 270. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

10 (diez) metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.

25 (veinticinco) metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.

Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.



Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 271. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 256, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

EPÍGRAFE 10.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU INTERÉS PRODUCTIVO, CULTURAL Y ECOLÓGICO: DEHESAS DE ENCINAS Y ALCORNOCOS, VERTIENTES DE LAS GARGANTAS PRINCIPALES, ECOSISTEMAS DEGRADADOS. (TIPO 2).

Artículo 272. Definición y delimitación.

Este tipo de suelo está constituido por aquéllos que en la actualidad están ocupados por dehesas arboladas, sea cual sea la densidad del arbolado y su estado de conservación. Así mismo se incluyen aquellos terrenos en vertientes de gargantas ocupados por matorrales que tienen un valor ecológico medio, por servir de refugio a la fauna de la zona. También se incluyen aquellas zonas donde el bosque primitivo ha desaparecido sustituido por matorral.

Esta categoría de suelos gozarán de una protección en atención a su función productiva, cultural y ecológico, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona.

Artículo 273. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 270 y en el artículo 249.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición C.4 del artículo 256 en relación con el artículo 249.

Artículo 274. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 275. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Tipo 2.

En las áreas descritas en el artículo 272 calificadas como protegidas Tipo 2, sólo podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la LSOTEX, darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva (agrícola, ganadera o cinegética). Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las especificaciones recogidas en el Epígrafe 10.5. de la presente normativa.

No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola, quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora, conforme a lo dispuesto en el artículo 250.

Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes. Estas actividades se realizarán conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 252.

Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, conforme lo señalado en el artículo 253.

La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, conforme lo señalado en el artículo 254.

Instalaciones agropecuarias y viviendas anejas, vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas, según se regula en el artículo 251.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 276. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 256, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

EPÍGRAFE 10.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (TIPO 3).

Artículo 277. Definición y delimitación.

Este tipo de suelo está constituido por aquéllos que en la actualidad están ocupados por labores de secano, olivares, zonas de pastizal de aprovechamiento agrícola o ganadero y

replantaciones de eucaliptos bajo interés maderable. Son áreas de media o baja productividad, o bien han sido transformadas para su uso desapareciendo el valor ecológico y o paisajístico que presumiblemente antaño tenían, y que no tienen las características propias para merecer algún tipo de protección, además de ser inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 278. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 270 y en el artículo 249.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición C.4 del artículo 256 en relación con el artículo 249.

Artículo 279. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 280. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Común. Tipo 3.

En las áreas descritas en el artículo 277 calificadas como No Urbanizable TIPO 3, podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la LSOTEX, autorizarse los siguientes usos:

1. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 250.
2. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
3. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
4. Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes. Estas construcciones se regulan por lo establecido en el artículo 252.
5. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, instalaciones

o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 253.

6. Explotaciones ganaderas sin tierra, según lo especificado en el artículo 251.

7. Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal y como se establece en el Epígrafe 10.7 de esta normativa. Estas construcciones se regulan por el artículo 254.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 281. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 256, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

CAPÍTULO 11

CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DE SISTEMAS, RECURSOS Y ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

EPÍGRAFE 11.1. CARRETERAS.

Artículo 282. Carreteras.

Para las protecciones de las vías rodadas se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura (DOE de 16 de mayo de 1995).

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

Artículo 283. Bandas de protección.

Se establecen las siguientes bandas de protección para cualquiera de la carreteras que discurren por el término municipal, ya sean dependientes del Ministerio de Fomento, la Junta de Extremadura, Diputación Provincial o Municipales:

A. Franjas de dominio público: Se mide en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma, a cada lado de la vía:

Ocho metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

Tres metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.



Dos metros para carreteras clasificadas como vecinales.

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

- B. Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia, medida en horizontal desde las aristas citadas de:

Veinticinco metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

Ocho metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Seis metros para carreteras clasificadas como vecinales.

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.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la ubicación de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

- C. Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia medida desde las citadas aristas de:

Cien metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

Treinta y cinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Seis metros para carreteras clasificadas como vecinales.

La realización en la zona de afección de obras e 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.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el aumento de valor que aquellas comporten puedan ser tenidos en cuenta a efectos expropiatorios.

- D. Línea de edificación: 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. Esta línea, dependiendo de la clase de carretera que se trate se sitúa a:

Cincuenta metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.



Veinticinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Quince metros para carreteras clasificadas como vecinales.

Artículo 284. Otras especificaciones.

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las normas particulares correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en las ordenanzas o normas particulares, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

EPÍGRAFE 11.2. VÍAS PECUARIAS

Artículo 285. Vías pecuarias.

Para la protección de las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 30, de 14 de marzo de 2000), que en su artículo 2 define su naturaleza jurídica como "bienes de dominio público" de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Deslinde de las vías pecuarias.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 49/2000, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde.

Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de cinco metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafectación o de la ejecución del planeamiento municipal, siempre siguiendo el procedimiento establecido en el Título IV del Decreto 49/2000, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

Para el término de Higuera de Albalat se ha redactado el proyecto de Clasificación de la Vías Pecuarias aprobado por Decreto 141/2000 publicado en DOE de 20 de junio de 2000. En dicho proyecto se procedió al reconocimiento e identificación de una cañada, cuya descripción se realiza a continuación:

CAÑADA REAL DEL PUERTO DE MIRAVETE.

Deslindada, con Orden aprobatoria de fecha 20 de noviembre de 2002, publicada en DOE el 3 de diciembre de 2002.

DESCRIPCIÓN:

"Esta vía pecuaria precede de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha, provincia de Toledo y recorre la provincia de Cáceres por los términos municipales de Talayuela, Peraleda de la Mata, Millanes, Saucedilla, Almaraz, y Romangordo anteriores al término de Higuera de

Albalat, donde es conocida como Cañada Real del Puerto de Miravete o Cañada Real de Merinas de anchura legal variable, máxima de 75 m (que se determinará en el momento del deslinde), cruza el Río Tajo por el puente de Albalat o de Almaraz, continuando por los municipios de Romangordo, Casas de Miravete, Jaraicejo, Trujillo, Torrecilla de la Tiesa, Santa Cruz de la Sierra, Abertura, Escorial, El Campo y Miajadas, pasando al finalizar este último tramo a la provincia de Badajoz.

Procede del término de Romangordo por el paraje El Torrejón, quedando como límite izquierdo de la vía pecuaria la línea divisoria de los términos municipales de Romangordo y Almaraz. Desde la cruz del Cordel, representada sobre el terreno con los restos de la cruz de piedra que existía antiguamente, la parte izquierda de la vía pecuaria comienza a pertenecer al término municipal de Higuera de Albalat y la parte derecha al de Romangordo. Debe de afrontar el ganado un fuerte desnivel para alcanzar la Carretera General de Extremadura, pasando entre la casa del Puente, también conocida como cerca del Puente, y los restos del Ventorro del Rebollo.

Se une a la Carretera General de Extremadura (antigua NV) en su kilómetro 200a y con esta en su seno cruza al Río Tajo por el Puente de Albalat de Almaraz que es línea divisoria entre Romangordo e Higuera de Albalat y donde se limita la anchura de paso para el ganado a 7 m. Finalizando el puente deja la finca el Rozal catastrada como parcela n.º 290 (políg. 1, Hoja 1) y la mencionada carretera a la izquierda y se introduce nuevamente en su totalidad en el término municipal de Romangordo por donde continúa".

EPÍGRAFE 11.3. ENERGÍA ELÉCTRICA, ALTA TENSIÓN

Artículo 286. Energía eléctrica, alta tensión.

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 287. Servidumbres.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

Construcciones: $3,30 + (KV/100)$ metros (mínimo: 5 metros).

Arbolado: $1,50 + (KV/150)$ metros (mínimo: 2 metros). En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20/10/1966).

EPÍGRAFE 11.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO.

Artículo 288. Servidumbres redes de abastecimiento y saneamiento.

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos



lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

Artículo 289. Regadíos.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

EPÍGRAFE 11.5. CURSOS FLUVIALES.

Artículo 290. Servidumbres.

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

- A. Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- B. Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

Artículo 291. Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

EPÍGRAFE 11.6. EMBALSES SUPERFICIALES EN CAUCES PÚBLICOS.

Artículo 292. Servidumbres.

Las servidumbres propias de los embalses superficiales en cauces públicos se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85) y lo dispuesto en el Decreto 2495/1966, de 10 de septiembre (Obras Públicas) sobre la Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses. Son de dominio público los lechos de los embalses superficiales en cauces públicos. Las márgenes (terrenos que lindan con los lechos de los embalses superficiales) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:



- A. Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- B. Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.
- C. Zona de autorización previa: A una zona de 500 (quinientos) metros en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse en el que cualquier construcción, instalación o actividad requerirá, sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del organismo competente.

Artículo 293. Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del nivel máximo del embalse, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los embalses las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

EPÍGRAFE 11.7. AGUAS SUBTERRÁNEAS.

Artículo 294. Servidumbre.

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto en el R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Actuación de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo del organismo que tenga estas competencias. Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en este Plan Urbanístico, a lo dispuesto en el citado R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

EPÍGRAFE 11.8. ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO.

Artículo 295. Zona de protección arqueológica.

En las zonas donde aparezcan o se presuma la existencia de posibles yacimientos arqueológicos, se establecerá una "zona de protección arqueológica", en la que cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose las medidas necesarias para su documentación, conservación y puesta en valor.

Artículo 296. Protección del entorno de restos arqueológicos.

En el entorno de los restos arqueológicos, perfectamente delimitados y estudiados, se establece un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros, donde se prohíbe todo desarrollo, urbanización o edificación, sin la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.



CAPÍTULO 12

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

EPÍGRAFE 12.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 297. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por su razonabilidad en función de su adecuación e idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

En el término municipal de Higuera de Albalat, se ha delimitado un único sector de suelo urbanizable:

SUR1: Suelo Urbanizable de uso mixto (residencial e industrial) junto a la carretera de acceso al núcleo de población, procedente de Romangordo. Zona en contacto con el área consolidada, se trata de una finca municipal. Superficie bruta del área: 46.873 m².

Artículo 298. Condiciones particulares de desarrollo.

A continuación se adjunta la ficha en la que se detalla las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para el sector de suelo urbanizable establecido en este Plan General. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios de cada sector.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para cada sector de suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas incluidas en esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
2. Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
3. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
 - a. El uso predominante
 - b. Los usos compatibles.
 - c. Los usos prohibidos.
4. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m² construibles brutos como en m² construibles por cada m² de suelo del sector (excluidos sistemas generales).



5. Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m² construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
6. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
7. En los sectores de uso predominante residencial, aprovechamiento destinado a viviendas protegidas. **VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.**

También con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Plan General establece para los sectores de uso predominante residencial con planeamiento remitido, la obligación de destinar el 25% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS. Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
- B. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
 2. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.

EPÍGRAFE 12.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 299. SUR 1.

Suelo Urbanizable de uso residencial, con alternancia de uso con industria compatible en manzana independiente. Situado junto a la carretera de acceso al núcleo de población, procedente de Romangordo. Zona en contacto con el área consolidada, se trata de una finca municipal.

PARÁMETROS

- Altura Máxima permitida: las especificadas para las ordenanzas de aplicación en el sector.
- Otras consideraciones: Suelo urbanizable de uso predominante residencial. Ordenanzas de aplicación propuestas:
 - Ordenanza residencial RF (residencial familiar).
 - Ordenanza industrial IC (Industria compatible).

Superficie bruta del sector: 46.873 m².



Aprovechamiento medio del sector: 0,4 m²/m²c.

Superficie máxima edificable Edificación residencial 15.966 m²c, de los que al menos 5.170 m²c serán para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Uso industrial: 5.595 m²c.

Total sup. Max. Edificable: 21.561 m²c.

Superficie neta:

Edificación residencial: 7.912 m².

Uso industrial: 7.512 m².

Total sup. Neta: 15.495 m².

Número máximo de viviendas: 68 viviendas. Número máximo de naves industriales: 24 naves.

Densidad del sector: 14,50 viv/ha.

Número de viviendas sujetas a un régimen de protección pública: 22 viv.

Número de plazas de aparcamientos de carácter público: 206 plazas (La ordenanza "Industria compatible" obliga a reservar 1 plaza/100 m²c, de las cuales el 40% deben estar en la propia parcela).

Este sector dispone de ordenación detallada.

Reserva de suelo para dotaciones públicas.

Total superficie zonas verdes en el sector: 5.120 m² (>10% de la sup. total ordenada).

Total superficie resto de dotaciones públicas: 6.152 m².

Total superficie reserva para dotaciones públicas: 11.273 m².

Las dotaciones públicas de este sector se incluyen en la ordenación estructural.

Uso predominante: residencial.

Usos compatibles: Además de los grafiados como ordenanzas de aplicación en los planos de ordenación del área del sector, son compatibles los usos determinados como compatibles o complementarios de las correspondientes ordenanzas del sector.

Usos prohibidos: Resto de usos.

Sistema de ejecución:

Cualquier sistema de ejecución: De gestión directa o indirecta.

Higuera de Albalat, mayo 2002.

El equipo redactor: Fdo.: Miguel Ángel Caldera Domínguez, arquitecto. Fdo.: Sireno Luis Juanals Blázquez, arquitecto.



CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE HIGUERA DE ALBALAT

Artículo 1. Introducción, objeto, contenido y alcance.

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en los artículos 86.2 y 87 del Reglamento de Planeamiento y en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley Autonómica: LSA).

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Plan General de este Municipio o incluidas en el cuerpo de Normativa del Plan, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión de este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones que se conceden a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta en el artículo 4 de este documento.

Artículo 2. Grados de protección individualizada de elementos.

Se enumera a continuación el conjunto de características y circunstancias que motivan la inclusión de cada sujeto de protección en los tipos y grados establecidos y las determinaciones que les son de aplicación.

2.1. Grado 1. Protección integral.**2.1.1. Bienes a los que se aplica.**

- Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.
- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

2.1.2. Determinaciones.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose

excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el artículo 3 de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de Comisión Provincial de Patrimonio competente en la materia.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

2.2. Grado 2. Protección estructural.

2.2.1. Bienes a los que se aplica.

— Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

2.2.2. Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el artículo 3 de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización

de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1.º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1.º.

2.3. Grado 3. Protección ambiental.

2.3.1. Bienes a los que se aplica.

- Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

2.3.2. Determinaciones.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Para ello se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el artículo 3 de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también de reestructuración, así como las de ampliación en los términos que se recogen en el párrafo siguiente.

La existencia de una edificabilidad no consumada por la edificación protegida dará lugar a la autorización de obras de ampliación cuando, no existiendo protección de parcela que excluya esta posibilidad, se trate de aumento de ocupación en planta que afecte solamente a fachadas y espacios no visibles desde la vía pública. Las obras de ampliación que impliquen aumento de alturas o afecten a fachadas o zonas visibles desde espacios públicos se autorizarán solamente en los elementos en que junto a su catalogación dentro de este grado de protección aparezca reseñada alguna de estas posibilidades.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de este grado de protección y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado las propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos, o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios público próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a publicidad y alumbrado el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3º.

Artículo 3. Definición de los distintos tipos de obras sobre bienes catalogados.

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras cuyas denominaciones se han utilizado en el artículo anterior.

3.1. Obras de mantenimiento.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canales y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

3.2. Obras de consolidación.

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo, o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

3.3. Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes y reponiendo los originales.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

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

3.4. Obras de acondicionamiento.

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

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

3.5. Obras de reestructuración.

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

3.6. Obras de ampliación.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del n.º de plantas, de la altura de las existente o de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno próximo del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

3.7. Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

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

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

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

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el artículo 4 de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina de las partes que se pretenden demoler tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en el artículo 4 de este documento.
- Proyecto descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada.

3.7.1. Compromisos de reedificación.

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



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

- Proyecto descriptivo de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que se establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

3.8. Cuadro orientativo de tipos y grados de protección individualizada y obras permitidas en cada uno de ellos.

TIPOS DE PROTECCION	GRADOS DE PROTECCION	OBRAS						
		MANTENIMIENTO	CONSOLIDACION	RECUPERACION	ACONDICIONAMIENTO	REESTRUCTURACION	AMPLIACION	DEMOLICION
ELEMENTOS	INTEGRAL	●	●	●	▲	■	■	■
	ESTRUCTURAL	●	●	●	●	▲	■	■
	AMBIENTAL	●	●	●	●	◆	◐	▲

- Permitidas con carácter general.
- Prohibidas con carácter general
- ▲ Permitidas excepcionalmente (Informe Comisión Patrimonio)
- ◐ Permitidas parcialmente, cuando solamente afectan a las partes del elemento no afectado por el grado de protección correspondiente.
- ◆ Permitidas excepcionalmente (Informe Comisión Patrimonio) y parcialmente, cuando solamente afectan a partes del elemento no afectado por el grado de protección correspondiente.

**Artículo 4. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.**

4.1. Legislación vigente.

La Ley Autonómica, establece en su artículo 14 con carácter general entre otros, los siguientes deberes de los propietarios del suelo:

1. "Destinar el suelo al uso preciso por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior".
2. "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".

El artículo 163 de la Ley Autonómica establece los deberes de conservación y rehabilitación:

- "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:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias".

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina urbanística contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado viene determinado por el artículo 165 de la Ley Autonómica, que dice:

"Se declarará ruina urbanística en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación

estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, 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.

4.2. Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidas en el deber de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) 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.
- b) 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.

4.3. Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos el propietario podrá requerir a la administración que sufrague el exceso, conforme lo indicado en el apartado 4.1 anterior.

4.4. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto 4.2 de este artículo relativo a los deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación vigente relativa a arrendamientos.

Artículo 5. Conservación específica del patrimonio catalogado.

5.1. Efectos de la catalogación.

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Legislación Urbanística ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del artículo 1 de este documento.



En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (arts. 165 de la Ley Autonómica y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento o la Junta de Extremadura pudieran verse obligados a aplicar el artículo 166 de la Ley Autonómica a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artículo 11.2.a. del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, beneficios del art. 163 de la Ley Autonómica y demás normativa vigente relativa a esta materia.

5.2. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos de la actual legislación sobre arrendamientos urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en el artículo 4.2 de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 4.3 y en el tercer párrafo del 4.1 de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación, entre otros, de los arts. 165 y 166 de la Ley Autonómica, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente y su revitalización social y económica, conforme establece el artículo 167 de la Ley Autonómica.

5.3. Conservación y expropiación forzosa.

En aplicación de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u ordenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 166 de la Ley Autonómica, en consonancia con el artículo

36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

5.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, 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 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.
4. Ruina física inminente.
 - Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
 - El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el



Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

- La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 6. Infracciones.

En aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística se considerarán infracciones urbanísticas el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, de los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:

- El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- Los artículos 87 y 88 del repetido Reglamento para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

Artículo 7. Modificaciones del catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado durante el periodo de vigencia del mismo, o del presente Plan General, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo siguiendo los trámites para la Modificación del Plan General, y cumpliendo las siguientes condiciones:

7.1. Ampliación del Catálogo.

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.



La aprobación inicial municipal, que podrá ir precedida de consulta a la Comisión Provincial de Patrimonio, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, pareciesen valores ocultos que indicaban la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

7.2. Exclusión de un elemento catalogado.

Para la exclusión de una pieza incluida en el Catálogo deberá presentarse, por la propiedad misma, solicitud firmada por el arquitecto (o técnico competente por razón de materia) que ésta designe y corroborada por el técnico municipal correspondiente en el sentido de que las razones por las que el elemento fue incluido carecen de vigencia. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el artículo 4 "Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles" de este documento.

7.3. Modificación de las condiciones de protección.

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

Higuera de Albalat, mayo 2002.

El equipo redactor: Fdo.: Miguel Ángel Caldera Domínguez, arquitecto. Fdo.: Sireno Luis Juanals Blázquez, arquitecto.

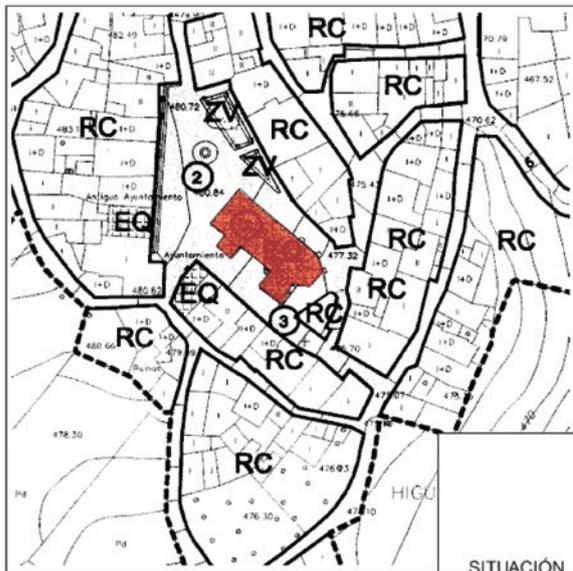


FICHAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA DE ALBALAT	
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA N°
Fichas de elementos catalogados	1

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	IGLESIA DE SAN SEBASTIÁN
LOCALIZACIÓN	PLAZA CASTELAR

DATOS DEL ELEMENTO CATALOGADO			
DESCRIPCIÓN	Iglesia Parroquial realizada a base de mampostería y ladrillo. Presenta en su exterior una notable torre-campanario con cornisa que separa la mampostería del ladrillo. En su interior una nave única dividida en cuatro tramos separados por arcos de medio punto que se apoyan en pilares adosados y ábside poligonal. La fábrica primitiva corresponde al siglo XVI, habiendo recibido algunas reformas en el XVIII.		
CARACTERES SINGULARES	Torre lateral.		
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	MALO	REGULAR <input checked="" type="checkbox"/>
ELEMENTO INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA			<input checked="" type="checkbox"/>



SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA

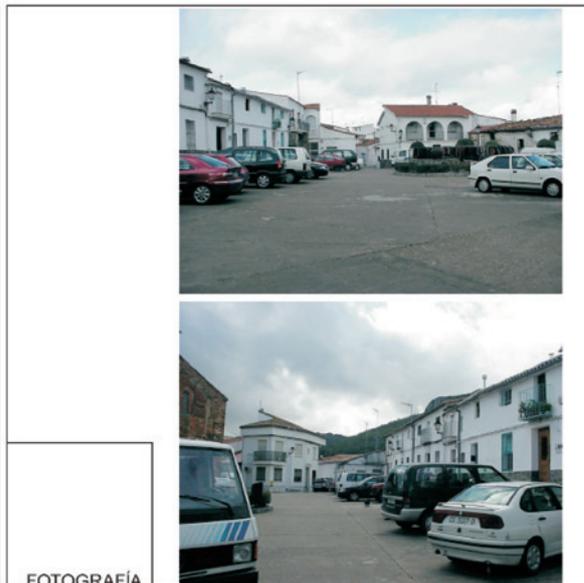
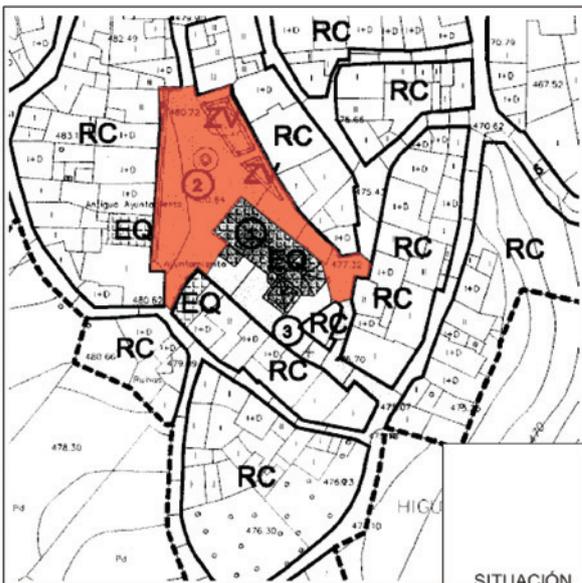
OBJETIVOS DE INTERÉS.			
INTERÉS	HISTÓRICO <input checked="" type="checkbox"/>	ARQUITECTÓNICO <input checked="" type="checkbox"/>	URBANO <input checked="" type="checkbox"/>
ESPECIFICACIONES			CATEGORÍA DE PROTECCIÓN
Eliminar el cableado de la fachada. Adecantamiento del enfoscado. Recuperar el estado del pórtico de la puerta de la epístola			INTEGRAL



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA DE ALBALAT	
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA N°
Fichas de elementos catalogados	2

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	PLAZA CASTEJÓN
LOCALIZACIÓN	PLAZA MAYOR

DATOS DEL ELEMENTO CATALOGADO									
DESCRIPCIÓN	Es el elemento más significativo de la escena urbana. De forma irregular, está conformada por las fachadas de edificaciones destinadas a viviendas de dos plantas de altura, el antiguo ayuntamiento, el actual en un extremo y presidida por la iglesia de San Sebastián. Destaca el desproporcionado tamaño de la iglesia en relación con el espacio de la plaza, y la singularidad de las escalinatas en una de las fachadas de la plaza.								
CARACTERES SINGULARES	Escalinatas								
ESTADO DE CONSERVACIÓN	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>BUENO</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>NORMAL</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>MALO</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>RUINA</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>	RUINA	<input type="checkbox"/>
BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	NORMAL	<input type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>	RUINA	<input type="checkbox"/>		
ELEMENTO INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA									



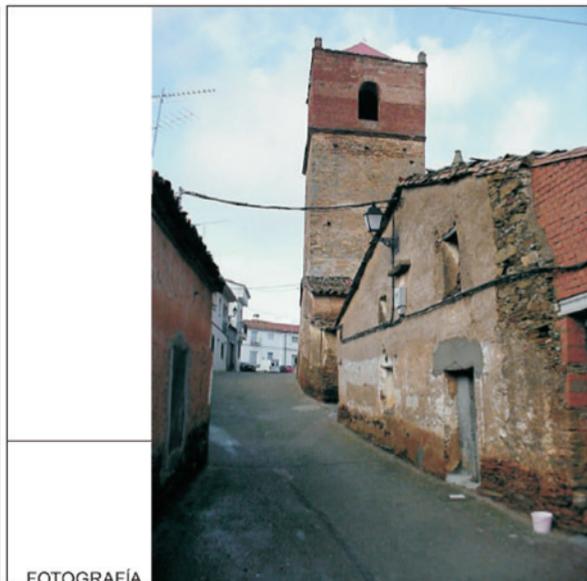
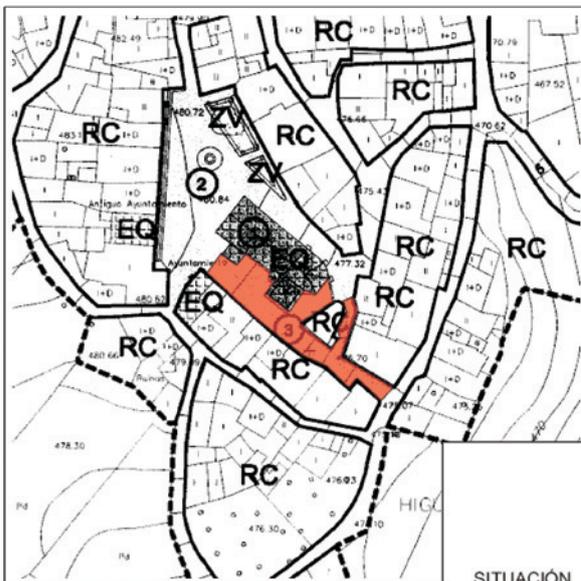
OBJETIVOS DE INTERÉS.				
INTERÉS	HISTÓRICO	ARQUITECTÓNICO	URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>
ESPECIFICACIONES				CATEGORÍA DE PROTECCIÓN
Eliminación de los cableados de las fachadas.				AMBIENTAL



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA DE ALBAT	
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA N°
Fichas de elementos catalogados	3

DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN	CALLE
LOCALIZACIÓN	CALLE HERNÁN CORTÉS

DATOS DEL ELEMENTO CATALOGADO	
DESCRIPCIÓN	Calle principal de la población, denota su carácter tradicional por las edificaciones que la conforman, además de contener una de las fachadas de la iglesia. Es uno de los accesos a la plaza mayor, desde el exterior de la población atravesando la calle Benito Pérez Galdós
CARACTERES SINGULARES	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	<input type="checkbox"/> BUENO <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> MALO <input type="checkbox"/> RUINA
ELEMENTO INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	



OBJETIVOS DE INTERÉS.				
INTERÉS	HISTÓRICO	ARQUITECTÓNICO	URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>
ESPECIFICACIONES				
Recuperar y potenciar los revocos de mortero a la cal o similar.				
CATEGORÍA DE PROTECCIÓN				
AMBIENTAL				

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA DE ALBALAT

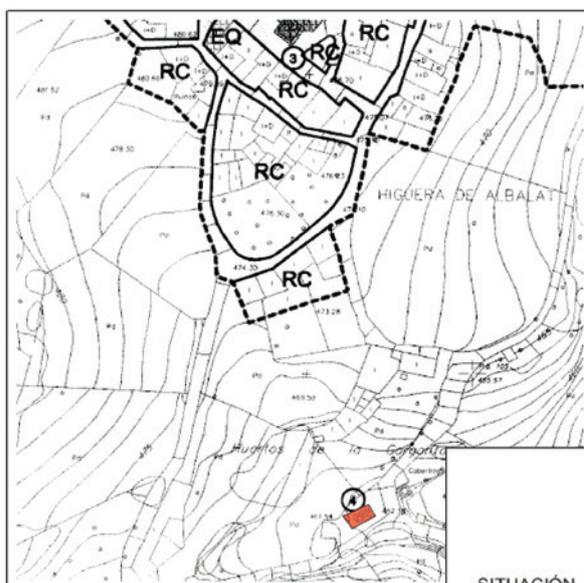
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
FICHA N°
Fichas de elementos catalogados
4

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN	FUENTE
LOCALIZACIÓN	Paraje Huertos de la Garganta

DATOS DEL ELEMENTO CATALOGADO

DESCRIPCIÓN	Fuente con abrevadero para ganado situada en las inmediaciones del área urbana consolidada. Conformada con piezas de granito en el abrevadero y piñón de ladrillo para revestir. En su cabecera, una especie de cueva. Los lugareños presumen debe tener antecedentes históricos.			
CARACTERES SINGULARES	Su ubicación y elementos que la conforman denotan sus característica singular.			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	NORMAL	<input checked="" type="checkbox"/>	MALO
ELEMENTO INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA				RUINA



SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA

OBJETIVOS DE INTERÉS.

INTERÉS	HISTÓRICO	<input checked="" type="checkbox"/>	ARQUITECTÓNICO	URBANO	CATEGORÍA DE PROTECCIÓN
ESPECIFICACIONES					
Estudiar su idoneidad como bien de interés cultural. Enfocar el piñón y adecuar el entorno.					INTEGRAL

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA DE ALBALAT****CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS****FICHA N°****Fichas de elementos catalogados****5****DATOS DE IDENTIFICACIÓN**

DENOMINACIÓN

Yacimientos arqueológicos

LOCALIZACIÓN

Ver planos de Clasificación y Calificación del S.N.Ur.

1. Zona de protección arqueológica.

En las zonas donde aparezcan o se presuma la existencia de posibles yacimientos arqueológicos, se establecerá una "zona de protección arqueológica", en la que cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose las medidas necesarias para su documentación, conservación y puesta en valor.

2. Protección del entorno de restos arqueológicos.

En el entorno de los restos arqueológicos, perfectamente delimitados y estudiados, se establece un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros, donde se prohíbe todo desarrollo, urbanización o edificación, sin la autorización previa de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

3. La Carta Arqueológica de Higuera de Albalat.

De la información recabada en la Consejería de Cultura y Patrimonio no existe ningún yacimiento en la Carta Arqueológica para Higuera de Albalat, aunque aparecen restos arqueológicos que es conveniente proteger a la espera de que posibles futuras prospecciones o excavaciones revelen la importancia del yacimiento. Dentro de su término la arqueología ha podido obtener una serie de datos que permiten de momento señalar al poblado prehistórico de la Sierra de la Calzadilla (Edad del Cobre/Bronce?) como referente más antiguo del poblamiento, al tiempo que la Edad Media se destacan las ruinas de una atalaya y su ciudadela en "Castil Oreja".

Con referencia al "Castil de Oreja" señalar que se trata de una Atalaya islámica de los siglos X-XI. Lo cita Publio Hurtado ubicándolo equivocadamente en la Sierra del Hinojal, cuando por tradición se conocen estas ruinas en el cerro del mismo nombre, muy cerca de Higuera, en uno de los meandros del arroyo de la Garganta Grande. El cerrado monte de jaras impide un registro minucioso y la documentación precisa de las ruinas allí existentes, apreciándose tan solo las cimentaciones de un torreón o fortín de planta cuadrada, construido a base de aparejo irregular de pizarra, al igual que los restos de una pequeña población amparada entre los riscos, que por la tipología de los escasos fragmentos cerámicos reconocidos, debe corresponder a un asentamiento musulmán. Estos núcleos semejantes a otros emplazados en los riscos de las Villuercas o en los más cercanos de la Jara cacereña, tal vez se hallen en relación con los refuerzos fronterizos que en tiempo de Abderramán III sirvieron para consolidar la marca fronteriza del Tajo, o bien para explotar unas minas de plomo cuyas bocas permanecen abiertas aguas arriba de la Garganta Grande.