



*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Valdefuentes. (2010061032)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 15 de febrero de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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 acuerdo, 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, —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 este acuerdo, 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 este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la 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 contados 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,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

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 15 de febrero de 2010 las Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

### TÍTULO 1

#### CONTENIDO COMÚN

#### CAPÍTULO 1

#### DEFINICIONES

##### ***Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos.***

Son las variables que regulan los aprovechamientos urbanísticos del suelo y la edificación.

##### ***Artículo 1.1.2. Alineación.***

Es la línea de proyección que delimita la manzana separándola, de la red viaria y los espacios libres, de uso y dominio público.

##### ***Artículo 1.1.3. Manzana.***

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

##### ***Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.***

Es la unidad de propiedad a la que se le asignan usos y aprovechamientos urbanísticos.

**Artículo 1.1.5. Línea de edificación.**

Es la línea de proyección que define los planos que delimitan un volumen de edificación.

**Artículo 1.1.6. Ancho de vial.**

Es al menor de las distancias entre cualquier punto de la alineación y la opuesta del mismo vial.

**Artículo 1.1.7. Rasante.**

Es la cota que determina la elevación de un punto del terreno respecto de la cartografía que sirve de base al planeamiento.

**Artículo 1.1.8. Parcela edificable.**

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

**Artículo 1.1.9. Parcela mínima.**

Se considera que una parcela cumple los requisitos de parcela mínima cuando las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela y tamaño del círculo inscrito son superiores a los establecidos.

**Artículo 1.1.10. Parcela afectada.**

Es la parcela no edificable existente afectada por instrumentos de gestión del planeamiento.

**Artículo 1.1.11. Parcela protegida.**

Es la parcela no afectada por instrumentos de gestión del planeamiento, sobre la que no están permitidas las segregaciones ni las agrupaciones, salvo en las parcelas con dimensiones inferiores a la parcela mínima, que podrán ser agrupadas con las colindantes.

**Artículo 1.1.12. Linderos o lindes.**

Son las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela.

**Artículo 1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.**

Se entiende por lindero frontal o frente de parcela su dimensión de contacto con el viario o espacios libres públicos.

**Artículo 1.1.14. Fondo de parcela.**

Es la distancia máxima entre su frente y cualquier otro punto de la parcela, medida perpendicular al frente de referencia.

**Artículo 1.1.15. Círculo inscrito.**

Es el diámetro del círculo que se puede inscribir en la parcela.

**Artículo 1.1.16. Cerramiento de parcela.**

Son los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos.

**Artículo 1.1.17. Edificación alineada.**

Es la edificación que ocupa las alineaciones y las líneas de edificación, no permitiéndose retranqueos, ni patios abiertos, y sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

**Artículo 1.1.18. Fondo edificable.**

Es la distancia perpendicular desde la alineación, que establece la línea de edificación de la parcela.

**Artículo 1.1.19. Profundidad máxima edificable.**

Es la distancia máxima y perpendicular desde la alineación, que establece la proyección de la edificación.

**Artículo 1.1.20. Edificación retranqueada.**

Es la edificación con una separación mínima a los linderos, en todos sus puntos y medida perpendicularmente a ésta.

**Artículo 1.1.21. Patio abierto.**

Son los patios interiores de parcela que presentan uno de sus lados abiertos sobre las alineaciones o líneas de edificación.

**Artículo 1.1.22. Superficie libre.**

Es la franja existente en la parcela destinada a espacio libre y no ocupada por la edificación.

**Artículo 1.1.23. Edificación aislada.**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**Artículo 1.1.24. Separación entre edificaciones.**

Es la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

**Artículo 1.1.25. Edificación libre.**

Es la edificación de composición libre, no estando condicionada su posición en la parcela.

**Artículo 1.1.26. Superficie ocupada.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**Artículo 1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta.**

Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie edificable por planta y la superficie de la parcela edificable.

**Artículo 1.1.28. Superficie edificable.**

Es la suma de las superficies de todas las plantas sobre rasante, delimitada por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos en cada planta de los cuerpos cerrados, y el cincuenta por ciento de la superficie de los cuerpos abiertos.

**Artículo 1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.**

Es el coeficiente, expresado en  $m^2/m^2$ , que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.

**Artículo 1.1.30. Nivel de rasante.**

Es el punto medio de la longitud de fachada en la rasante, o, en su caso, el terreno en contacto con la edificación, salvo que expresamente quede establecida otra disposición por la normativa.

**Artículo 1.1.31. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

**Artículo 1.1.32. Altura total.**

Es la distancia vertical entre el nivel de rasante y el punto más alto de la edificación, excluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

**Artículo 1.1.33. Altura de las instalaciones.**

Es la distancia vertical máxima sobre la altura total de los elementos técnicos de las instalaciones.

**Artículo 1.1.34. Altura de planta.**

Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

**Artículo 1.1.35. Altura libre de planta.**

Es la distancia vertical entre los elementos constructivos que delimitan una planta.

**Artículo 1.1.36. Planta Baja.**

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado no excede de 1 metro.

**Artículo 1.1.37. Planta de pisos.**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**Artículo 1.1.38. Entreplanta.**

Se denomina entreplanta al volumen situado en la planta baja y retranqueada de la fachada a una distancia superior a la altura de la planta baja.

**Artículo 1.1.39. Bajo cubierta.**

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado sobre la altura de la edificación.

**Artículo 1.1.40. Sótano.**

Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

**Artículo 1.1.41. Semisótano.**

Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es inferior a 1 metro.

**Artículo 1.1.42. Cuerpos volados.**

Son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

**Artículo 1.1.43. Cuerpos cerrados.**

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Se incluyen como cuerpos cerrados, las construcciones bajo cubierta con acceso y posibilidades de uso, cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

**Artículo 1.1.44. Cuerpos abiertos.**

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

**Artículo 1.1.45. Elementos salientes.**

Son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

**Artículo 1.1.46. Volumen de la edificación.**

Es el volumen comprendido por los planos que delimitan las alineaciones y líneas de edificación y el plano formado por la pendiente de cubierta.

**Artículo 1.1.47. Pendiente de cubierta.**

Es el ángulo máximo que forma la cubierta desde la altura de la edificación hasta la altura total.

CAPÍTULO 2  
LEGISLACIÓN

**Artículo 1.2.1. Normativa general.**

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.
2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, Estatuto de Autonomía de Extremadura.
3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA:
  - Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
  - Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
  - Ley 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura.
  - Decreto 146/2004, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Extremadura.



- Decreto del Presidente 17/2007, de 30 de junio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 186/2007, de 20 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento (modificado por el Decreto 299/2007, de 28 de septiembre).
- Decreto 29/2007, de 28 de septiembre, de atribución de competencias a la Consejería de Fomento en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- 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 de Extremadura.
- Decreto 181/2006, de 31 de octubre, por el que se regula la composición y funciones del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura y del Consejo de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.

#### 4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 5. PATRIMONIO:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de las CAEX (derogado parcialmente por el Decreto 118/2009, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General del Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Decreto 93/1997, de 1 de julio, regulador de la actividad arqueológica en Extremadura.



- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

#### 6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL:

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (declara vigentes las disposiciones adicionales primera, octava y decimonovena de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Real Decreto 828/1995 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Ley 5/2008, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2009.
- Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura.
- Ley 18/2001, de 14 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado.
- Decreto Legislativo 2/2006, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos propios.
- Decreto 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.
- Decreto 74/2008, de 25 de abril, por el que se establece un fondo de cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura.
- Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado.
- Decreto 111/2004, de 28 junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.



## 7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES:

- Ley 5/1990, de 30 de noviembre, de relaciones interadministrativas de las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.
- Decreto 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

## 8. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Decreto 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo.
- Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera.
- Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del embalse de Alqueva.
- Supletoriamente y en lo que sea compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
  - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
  - Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.
  - Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales.

## 9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.



- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Capítulo V del Título V).
- Decreto 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (supletoriamente y en lo que se compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

#### 10. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (sin perjuicio de especialidades):

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos VI, VII y VIII).

#### 11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL:

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).
- Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

#### 12. INSCRIPCIONES REGISTRALES:

- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

#### 13. EXPROPIACIÓN FORZOSA:

- Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

#### 14. CONTRATOS DE LAS AAPP:

- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 817/2009, de 8 mayo, de desarrollo parcial de la Ley 30/2007.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (vigente en lo compatible y no derogado por la Ley 30/2007 y Real Decreto 817/2009).
- Decreto 6/2003, de 28 de enero, por el que se crea la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y regula el Registro Oficial de Licitadores y Registro de Contratos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



## 15. MEDIO AMBIENTE:

### A) EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL:

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO:

- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

### C) ESPACIOS NATURALES:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, sobre Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura (modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre).

### D) ACTIVIDADES MOLESTAS:

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (derogado salvo para aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera).
- Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, que da instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- EXTREMADURA: Decreto 18/2009, de 6 de febrero, por el que se simplifica la tramitación administrativa de las actividades clasificadas de pequeño impacto en el medio ambiente.

### E) RESIDUOS:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (derogada en lo referente a autorizaciones de la producción y gestión por disposición derogatoria única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de esta Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5.b), 12.1.c), 12.1.e), 19.3, 22.1.g), 26.1.d), 26.1.e) y 31).



- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Orden de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- Real Decreto 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- Real Decreto 1217/1997, de 18 de julio, que establece las condiciones de funcionamiento y los valores límite de emisión a los que deberán ajustarse las instalaciones de incineración de residuos peligrosos y modifica el Real Decreto 1088/1992, de 11 de septiembre, relativo a las instalaciones de incineración de residuos municipales (Derogado en lo referente a procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de incineración de residuos peligrosos por disposición derogatoria única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y Control Integrados de la Contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de esta Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5.b), 12.1.c), 12.1.e), 19.3, 22.1.g), 26.1.d), 26.1.e) y 31).
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006. (Norma considerada fuera de uso).
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006. (Norma considerada fuera de uso).
- Comunidad Autónoma de Extremadura: Decreto 133/1996, de 3 de septiembre, por el que se crea el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos y se dictan normas para minimizar la generación de residuos procedentes de automoción y aceites usados.



- Comunidad Autónoma de Extremadura: Decreto 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.
- Plan Regional de Residuos: Orden de 9 febrero de 2001 que da publicidad al Plan Director de Gestión Integrada de Residuos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

## 16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES:

### A) CARRETERAS:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.
- Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Decreto 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo catálogo de las carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.
- Decreto 177/2008, de 29 de agosto, por el que se regula la entrega a los ayuntamientos de Extremadura de tramos urbanos de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.

### B) CAMINOS PÚBLICOS:

- Extremadura: Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

### C) VÍAS PECUARIAS:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Extremadura: Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Orden de 19 de junio de 2000 por la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

### D) MONTES:

- Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Extremadura: Decreto 201/2008, de 26 de septiembre, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la gestión sostenible de los montes.

## 17. AGUAS:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (derogado en lo referente a procedimientos de solicitud,



concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de vertido de aguas continentales de cuencas intracomunitarias por disposición derogatoria única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y Control Integrados de la Contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de la Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5.b), 12.1.c), 12.1.e), 19.3, 22.1.g), 26.1.d), 26.1.e) y 31).

#### 18. TURISMO:

- Extremadura: Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 86/2007, de 8 de mayo, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 87/2007, de 8 de mayo, sobre ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural.
- Extremadura: Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regula los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

#### 19. INDUSTRIA:

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Extremadura: Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la Localización Industrial de Extremadura.

#### 20. COMERCIO:

- Extremadura: Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### 21. TRANSPORTES:

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

#### 22. OTRA NORMATIVA SECTORIAL (HIDROCARBUROS, TELECOMUNICACIONES, ELECTRICIDAD, EXPLOSIVOS, DEFENSA NACIONAL, MINAS):

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Ley 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones (vigentes las disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones transitorias sexta, séptima y duodécima).



- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana.
- Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos.
- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

#### 23. LEGISLACIÓN AGRARIA:

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa en Extremadura.
- Ley 3/1987, de 8 de abril, sobre Tierras de Regadío.
- Ley 5/1992, de 26 de noviembre, sobre Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura (modificada por Ley 5/1997, de 15 de mayo, y por la Ley 2/2004, de 10 de mayo).
- Ley 6/1992, de 26 de noviembre, de Fomento de la Agricultura Ecológica, Natural y Extensiva.
- Extremadura: Ley 8/1992, de 26 de noviembre, de Modernización y Mejora de las Estructuras de las Tierras de Regadío de Extremadura.
- Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### 24. LEGISLACIÓN CIVIL:

- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil (modificado en cuanto que la "adopción plena" se entiende sustituida por la adopción regulada en la Ley 21/1987, de 11 de noviembre).
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de la Jefatura del Estado, de Propiedad Horizontal (modificada por leyes 2/1988, de 23 de febrero, 3/1990, de 21 de junio y 8/1999, de 6 de abril).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos (vigente en relación con el contrato de inquilinato según la disposición derogatoria única de la Ley 29/1994).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

## 25. POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Extremadura: Ley 3/1995, de 6 de abril, por la que se regula el fomento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (excepto Título II derogado por la disposición derogatoria de la Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo).
- Extremadura: Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.
- Extremadura: Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda de Extremadura.
- Extremadura: Ley 3/2001, de 26 de abril, sobre normas reguladoras de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
- Extremadura: Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.
- Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

### **Artículo 1.2.2. Normativa técnica.**

#### 1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS:

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y actividades recreativas (derogados los arts. 2 a 9 y 20 a 23, excepto apartado 2 del artículo 20 y apartado 3 del artículo 22, por disposición derogatoria única del Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

#### 2. AGUA:

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Orden de 28 de diciembre de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.



- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las Tuberías de saneamiento de poblaciones.
- Resolución de la Dirección General de Energía de 14 de febrero de 1980, de Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.
- Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua y se crea una Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones. Por Orden de 20 de junio 1975 se amplía la composición de la Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones.

### 3. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO:

- Real Decreto 683/2003, de 12 de junio, por el que se derogan diferentes disposiciones en materia de normalización y homologación de productos industriales de construcción.
- Orden de 8 de mayo de 1984 por la que se dictan normas para utilización de espumas de urea-formol usadas como aislantes en la edificación (modificada su Disposición 6 por Orden de 28 de febrero de 1989).
- Real Decreto 1371/2007, de 19 octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y modifica este último.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de paneles solares (derogados los arts. 3, 4, 5, 6 y 7 por Disposición derogatoria del Real Decreto 2584/1981, de 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones del Ministerio de Industria y Energía en el campo de la normalización y homologación. Derogado por Disposición Derogatoria del Real Decreto 2200/1995, de 28 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial; modificado por Real Decreto 411/1997, de 21 de marzo, que aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y Seguridad Industrial).
- Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de ruidos y vibraciones.

### 4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS:

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración social de los minusválidos (modificada en cuanto que fija en 57,50 euros/mes el subsidio de movilidad y compensación para gastos de transporte para 2009 por la disposición adicional 7 del Real Decreto 2127/2008, de 26 de diciembre, sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2009).



- Orden de 3 de marzo de 1980 sobre características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las viviendas destinadas a minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.
- Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.
- Extremadura: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad de Minusválidos en Extremadura.

#### 5. COMBUSTIBLES Y GASES:

- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.
- Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio".
- Orden de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90/396/CEE, de 29 de junio de 1990 sobre aparatos de gas.
- Orden de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible aprobadas por Orden de 7 de junio de 1988 para adaptarlas al proceso técnico.
- Orden de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.
- Orden de 7 de junio de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible. Modificada por Orden de 30 de julio de 1990 (modifica la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AG 7 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible: calentadores instantáneos de agua para usos sanitarios) y por la Orden de 15 de febrero de 1991 (modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que lo utilizan como combustible aprobadas por Orden de 7 de junio de 1988, para adaptarlas al proceso técnico).



- Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Orden de 6 de julio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1974, e Instrucciones MIG.
- Real Decreto 3484/1983, de 14 de diciembre, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el apartado 5.4, incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles: inspección periódica de instalaciones aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.
- Orden de 26 de octubre de 1983, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG. Modificado por Orden de 6 de julio de 1984 y la Orden de 9 de marzo de 1994 (modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria TC-MIG 5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos).

#### 6. ELECTRICIDAD:

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electro-técnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT01 a BT51.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Orden de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones técnicas complementarias del Reglamento sobre condiciones y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación. Modificada por Orden de 27 de noviembre de 1987 (modifica Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 13 y MIE-RAT 14); Orden de 23 de junio de 1988; Orden de 16 abril de 1991 (modifica el punto 3.6 de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 06); Orden de 16 de mayo de 1994 (adapta al progreso técnico la ITC-MIE-RAT 02: derogada por Orden de 15 de diciembre de 1995); Orden de 15 de diciembre de 1995 (adapta al progreso técnico la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 02: derogada por Orden de 10 de marzo de 2000); y Orden de 10 marzo de 2000 (modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 01, MIE-RAT 02, MIE-RAT 06, MIE-RAT 14, MIE-RAT 15, MIE-RAT 16, MIE-RAT 17, MIE-RAT 18 y MIE-RAT 19).
- Real Decreto 889/2006, de 21 de julio sobre Control metrológico del Estado sobre instrumentos de medida.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, que aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.



- Real Decreto 223/2008, de 15 febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se establecen normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente.

#### 7. ENERGÍA:

- Ley 82/1980, de 30 de diciembre, de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.
- EXTREMADURA: Ley 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.
- Decreto 192/2005, de 30 de agosto, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica a través de parques eólicos.
- Decreto 58/2007, de 10 de abril, por el que se regula el procedimiento de control de la continuidad en el suministro eléctrico y las consecuencias derivadas de su incumplimiento.
- Decreto 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### 8. HABITABILIDAD:

- EXTREMADURA: Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

#### 9. INSTALACIONES ESPECIALES:

- Real Decreto 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.
- Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.
- Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.
- Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.
- Real Decreto 229/2006, de 24 de febrero, sobre control de fuentes radioactivas encapsuladas de alta actividad y fuentes huérfanas.

#### 10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.



- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el Anexo 1 y los apéndices del mismo.
- Orden de 31 de mayo de 1982 Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIE-AP5 del Reglamento de Aparatos a Presión, sobre extintores de incendios (derogada tácitamente por el Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre).
- Orden de 25 de mayo de 1983 sobre aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AP5 del Reglamento de Recipientes a Presión relativa a extintores.

#### 11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS:

- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
- Resolución de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010).
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4-1986, que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28-12-1995.
- Orden de 12 de noviembre de 1987 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 (norma considerada fuera de uso).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, por la que se aprueban normas reguladoras en materia de residuos (derogada en lo referente a autorizaciones de la producción y gestión por la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrados de la contaminación).



- Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y control integrados de contaminación.
- Real Decreto 509/2007, de 20 abril, Reglamento de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 diciembre, por la que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

## 12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO:

- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos laborales.
- Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Real Decreto 374/2001, de 6 de abril, sobre la Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
- Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (última modificación por Real Decreto 327/2009, de 13 de marzo).
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (desarrollada por Orden 1607/2009, de 9 de junio, por la que se aprueba la Instrucción técnica complementaria 02.2.01 "Puesta en servicio, mantenimiento, reparación e inspección de equipos de trabajo" del Reglamento general de normas básicas de seguridad minera).
- Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
- Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
- Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (afectada por Orden de 25 de marzo de 1998, por la que se adapta en función del progreso técnico el Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo).



- Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativos al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.
- Orden de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas (derogada parcialmente).

\*Este listado de legislación posee carácter meramente enunciativo siendo su fecha de actualización de octubre de 2009.

## TÍTULO 2

### DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

#### **Artículo 2.0.1. Vigencia.**

Las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será indefinido, según dispone el artículo 79.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieren tramitarse, y sin detrimento de su obligada Revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo correspondiente.

#### **Artículo 2.0.2. Objeto y fundamento.**

El objeto del Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, distinguiendo la estructural y la detallada, 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 2.0.3. Revisión.**

Se entiende por revisión del Plan General Municipal la reconsideración total de la ordenación establecida por éste, y en todo caso de la ordenación estructural contenida en el mismo, debida a la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por



la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión del Plan General Municipal cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, cuando así lo determine la nueva legislación.
2. Aprobación de Directrices de Ordenación Territorial, o Planes Territoriales que afecten a todo o parte del Término Municipal, cuando así lo determinen dichos instrumentos.
3. Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural.
4. Cambios sustanciales de la estructura general del territorio.
5. Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.
6. Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.
7. Adopción de Decreto en dicho sentido por parte de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Municipio, en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la LSOTEX.

#### ***Artículo 2.0.4. Ámbito de aplicación.***

El ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal lo constituye la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Valdefuentes.

#### ***Artículo 2.0.5. Normas de interpretación.***

La interpretación de las prescripciones contenidas en el Plan General Municipal corresponde en primera instancia, al Ayuntamiento de Valdefuentes, y en su defecto y subsidiariamente, a los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el caso de dudas en la interpretación del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General Municipal, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Con las excepciones que a continuación se señalan, el contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos del Plan General. Será vinculante en lo referente a la diferenciación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la detallada.
- Las previsiones del Programa de Actuación deben ser asumidas, en cuanto a la gestión y financiación pública con la flexibilidad suficiente para garantizar su adaptación a las posibilidades y a la disponibilidad real de recursos en cada momento.



- El carácter de las Normas Urbanísticas es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General Municipal para todo lo que en ellas se regula.
- Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.  
  
A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala (menor divisor).
- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.
- En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

## CAPÍTULO 1

### DEFINICIONES PARTICULARES

#### NORMAS GENERALES DE USO.

##### **Artículo 2.1.1. Regulación de usos.**

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el capítulo correspondiente de la presente normativa.

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

##### **Artículo 2.1.2. 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.

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.

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.

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.

### **Artículo 2.1.3. Clases de usos.**

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

- Uso residencial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.
- Uso de industria.

### **Artículo 2.1.4. Uso residencial.**

El uso residencial es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente. Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

### **Artículo 2.1.5. Uso terciario.**

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
  - Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.



- d) **Uso Recreativo (TR):** aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

#### **Artículo 2.1.6. Uso industrial.**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a) **Uso Industrial Productivo (IP):** aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. Se consideran las siguientes categorías:
- Categoría 1.<sup>a</sup>. 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.<sup>a</sup>. 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 un industria insalubre, nociva o peligrosa.
  - Categoría 3.<sup>a</sup>. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación 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.<sup>a</sup>. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.
- b) **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

#### **Artículo 2.1.7. Uso dotacional.**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) **Uso de Comunicaciones (D-C):** aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b) **Uso de Zonas Verdes (D-V):** aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.



Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.

- c) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

- Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

## CAPÍTULO 2

### DISPOSICIONES GENERALES

#### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

##### **Artículo 2.2.1. 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 determina el presente Plan General.



Dicho valor se define por su medida en metros, o en números de plantas, contabilizando siempre la planta baja.

En el computo 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 más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

### ***Artículo 2.2.2. Altura máxima de la edificación con fachadas a dos calles con distintas cotas.***

En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1 metro se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de la parcela.

En solares con fachadas a dos calles en esquina afectadas por alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las mismas con una profundidad máxima de cinco metros, siempre que se resuelva dentro de la parcela la transición de la diferencia de alturas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del lindero catastral lateral en una distancia mínima de tres metros, debiéndose tratar como fachadas los paramentos que resultaren visibles desde la vía pública.

### ***Artículo 2.2.3. Construcciones por encima de la altura máxima.***

Se permiten por encima de la altura máxima 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, instalaciones, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 30 grados sexagesimales 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 2.2.4. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.***

Cuerpos volados sobre espacios públicos:

Se permiten cuerpos volados, siempre que no sean cerrados, que estén a una altura igual o mayor a 3,00 m medida desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la misma en cada fachada.

Salientes y vuelos:

El zócalo de la construcción coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación. En planta baja no se permite, ningún cuerpo avanzado que salga de la construcción.

Hasta los 3,00 m de altura en toda la longitud de fachada se fija el límite de 15 cm. como saliente máximo de las molduras, rejas, muestras y portadas de tiendas, anuncios, etc.



Los salientes o vuelos máximos que se permiten para los diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública son los que se fijan a continuación:

En las calles de hasta 7,00 metros de anchura, se permiten vuelos de un ancho máximo de 30 cm. En las calles de 7,00 a 10,00 metros de ancho, se permiten vuelos de un ancho máximo de 60 cm.

En las calles de anchos superiores a 10,00 metros el máximo de anchura de los vuelos será de 80 cm.

#### ***Artículo 2.2.5. Condiciones estéticas de la edificación.***

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.

Fachadas:

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que como materiales vistos de fachada se utilicen el encalado, revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados, etc. Asimismo se recomienda el empleo de recercados, zócalos y cornisas de granito. Se permite el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería y motivos decorativos propios de la localidad.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos.

Se prohíben los alicatados de la totalidad de la fachada o parte de la misma, aunque puede admitirse algún acabado cerámico debidamente justificado en el proyecto y adaptado al entorno.

Las medianeras vistas deberán tratarse de manera similar a las fachadas.

Cubiertas:

Serán preferentemente de teja cerámica curva de colores rojo o tierra en las inclinadas, admitiéndose cubiertas planas con acabados cerámicos, pétreos, y de grava si son no transitables.



Se prohíben las placas de fibrocemento. En edificaciones singulares se permiten otros acabados siempre que estén debidamente justificados en el proyecto.

Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Las antenas de TV-FM y demás instalaciones de telecomunicaciones, así como las placas solares no sean visibles desde la vía pública siempre que sea técnicamente posible.

Rejas:

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

Toldos:

Los toldos situados en los huecos de fachada deberán seguir tonalidades similares al acabado de la fachada. Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Rótulos:

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Se admiten rótulos cerámicos y de cerrajería artística. 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.

#### ***Artículo 2.2.6. Condiciones particulares para actuaciones colindantes a carreteras.***

En lo referente a parcelaciones, segregaciones, licencias de edificación, de uso y actividad y otras actuaciones colindantes con la carretera de la red autonómica EX-206, será necesaria la pertinente autorización previa del Servicio de Carreteras, cuando éstas se sitúen en zonas de influencia de carreteras o se planteen nuevos accesos o modificación de los existentes.

##### ***Artículo 2.2.6.1. Transformación en travesía de un tramo de la EX-206.***

Para la transformación en travesía de un tramo de la EX-206, de acuerdo con el art. 124 del Reglamento General de Carreteras, en las nuevas delimitaciones de suelo urbano queda establecida la línea límite de edificación, respecto al borde de la calzada de la EX-206, en 25 metros de acuerdo con el art. 26 de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

#### ***Artículo 2.2.7. Determinaciones estructurales.***

Tendrán carácter estructural, los siguientes contenidos:

1. Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como estructurales, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.



2. Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:

- a. La clasificación y los criterios de protección del suelo.
- b. La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Red viaria principal y Espacios libres en todas las categorías y clases de suelo.

**Artículo 2.3.8. Determinaciones de ordenación detallada.**

Tendrán carácter de ordenación detallada todas las determinaciones establecidas en las legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.

**Artículo 2.3.9. Condiciones particulares para actuaciones colindantes a carreteras.**

En lo referente a parcelaciones, segregaciones, licencias de edificación, de uso y actividad y otras actuaciones colindantes con la carretera de la red autonómica EX-206, será necesaria la pertinente autorización previa del Servicio de Carreteras, cuando éstas se sitúen en zonas de influencia de carreteras o se planteen nuevos accesos o modificación de los existentes.

**Artículo 2.3.10. Para la transformación en travesía de un tramo de la EX-206.**

Para la transformación en travesía de un tramo de la EX-206, de acuerdo con el art. 124 del Reglamento General de Carreteras, en las nuevas delimitaciones de suelo urbano queda establecida la línea límite de edificación, respecto al borde de la calzada de la EX-206, en 25 metros de acuerdo con el art. 26 de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1

DIRECTRICES

**Artículo 3.1.1.1. Directrices del término municipal.**

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General Municipal persigue los siguientes directrices:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.



- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.

Ámbitos de aplicación:

Término municipal: TM1.

#### ***Artículo 3.1.1.2. Directrices para Suelo Urbano Consolidado.***

Las directrices con carácter estructural del planeamiento en el suelo urbano consolidado, persiguen compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de las zonas delimitadas por el Plan General Municipal:

- Determinación de los usos globales. Se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
- Determinación de la edificabilidad máxima en parcela.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SU1.

#### ***Artículo 3.1.1.3. Directrices para Suelo Urbano No Consolidado.***

Las directrices con carácter estructural, en el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución son las siguientes:

- El establecimiento del uso global.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima, en el ámbito delimitado.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SU01, SU02, SU03 y SU04.

#### ***Artículo 3.1.1.4. Directrices para Suelo Urbanizable.***

Las directrices con carácter estructural, en el suelo urbanizable son las siguientes:

- El establecimiento del uso global.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima.



- Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR01, SUR03, SUR02 y SUR04.

#### **Artículo 3.1.1.5. Directrices para Suelo No Urbanizable.**

Las directrices que configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable son las siguientes:

- Establecer las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
- La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por la legislación específica o por este Plan General Municipal.

Ámbitos de aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU1, SNU2, SNU3, SNU4 y SNU5.

## CAPÍTULO 2

### CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

##### **Artículo 3.2.1. Ámbito de aplicación.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General de Ordenación.

Conforme al artículo 9 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, el presente Plan clasifica:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Capítulo.

##### **Artículo 3.2.2. Calificación.**

A los efectos de regular los distintos usos asignados a los suelos incluidos en suelo urbano, el presente Plan General realiza, como Determinación de carácter Estructural, la calificación de suelo pormenorizada, detallada en el Plano de Ordenación, estableciendo las siguientes ordenanzas:

1. Residencial densa en casco.
2. Residencial en hilera.
3. Residencial en hilera compatible.



4. Residencial en bloque.
5. Dotacional.
6. Dotacional deportivo.
7. Espacios libres y zonas verdes.
8. Terciario.

**Artículo 3.2.3. Zonas de ordenanza.**

El Plan General de Ordenación Urbana establece la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas zonas de ordenanza se recoge en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa correspondientes al Capítulo 1 del Título 4.

**Artículo 3.2.4. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbano no consolidado colindante a carreteras.**

En lo referente a las nuevas construcciones o promociones colindantes o próximas a la carretera EX-206, incluidas en zonas clasificadas como suelo urbano no consolidado, se establece la necesidad de que, con carácter previo a la aprobación del planeamiento que las desarrolle, deberán presentar el planeamiento de desarrollo que las desarrolle y el proyecto de urbanización a estudio e informe vinculante de la administración que corresponda, en función de la titularidad de la vía, en aplicación de la legislación de carreteras.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo urbano no consolidado por el presente Plan General Municipal, el Planeamiento de desarrollo que fije su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

**CAPÍTULO 3****CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE****SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.****Artículo 3.3.1. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable colindante a carreteras.**

En lo referente a las nuevas construcciones o promociones colindantes o próximas a la carretera EX-206, incluidas en zonas clasificadas como suelo urbanizable, se establece la necesidad de que, con carácter previo a la aprobación del planeamiento que las desarrolle, deberán



presentar el planeamiento de desarrollo que las desarrolle y el proyecto de urbanización a estudio e informe vinculante de la administración que corresponda, en función de la titularidad de la vía, en aplicación de la legislación de carreteras.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General Municipal, el Planeamiento de desarrollo que fije su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

### ***Artículo 3.3.2. Ámbito de aplicación.***

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del 10 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación correspondientes, recogiendo su régimen particular en el presente Capítulo.

### ***Artículo 3.3.3. Condiciones particulares de desarrollo.***

A continuación se adjuntan las fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General. También se indican, en su caso, 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 del 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 pormenorizado.
  - b. Los usos mayoritarios.
  - c. Los usos compatibles.

4. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (excluidos sistemas generales).
5. Aprovechamiento medio máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m<sup>2</sup> 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 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008, el Plan General establece para los sectores de uso global residencial la obligación de destinar el 30% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección pública.

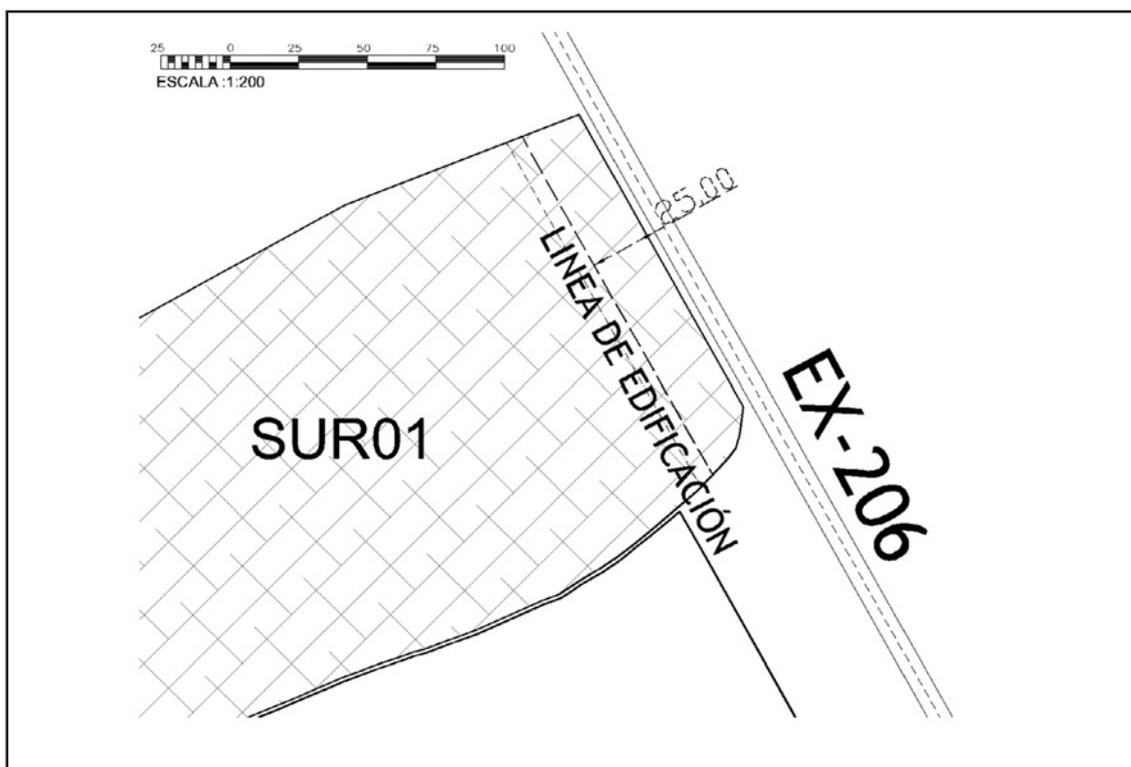
#### SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

##### **Artículo 3.3.2.1. Suelo Urbanizable. SUR01.**

Suelo urbanizable junto a la carretera EX-206, zona sureste de la población, limitado por la calle Guadalperal.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR01.



**PARÁMETROS:**

- Superficie: 51.184,62 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 35 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas: 179 unidades.
- Superficie máxima edificable: 25.592,31 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: 01.
- Aprovechamiento medio: 0,5.
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Prioridad: 2.
- Programación: 2.º cuatrienio.
- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (8.957,30 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 5.118,46 m<sup>2</sup>
  - Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos (256). Al menos el 50% de carácter público (128).
  - Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
  - Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: el 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (4.990,50 m<sup>2</sup>).
- Otras determinaciones:
  - Al situarse junto a la carretera EX-206, para su desarrollo se requerirá informe vinculante de la administración que corresponda en aplicación de la legislación de carreteras. Los accesos, vías de servicio paralelas y las ordenaciones de márgenes no llevarán



reservas de suelo fuera del sector considerado y se realizarán de acuerdo a la normativa vigente de carreteras.

- No se plantean "puntos" de conexión con la carretera EX-206. Los accesos se realizarán desde el interior de la población.

USOS:

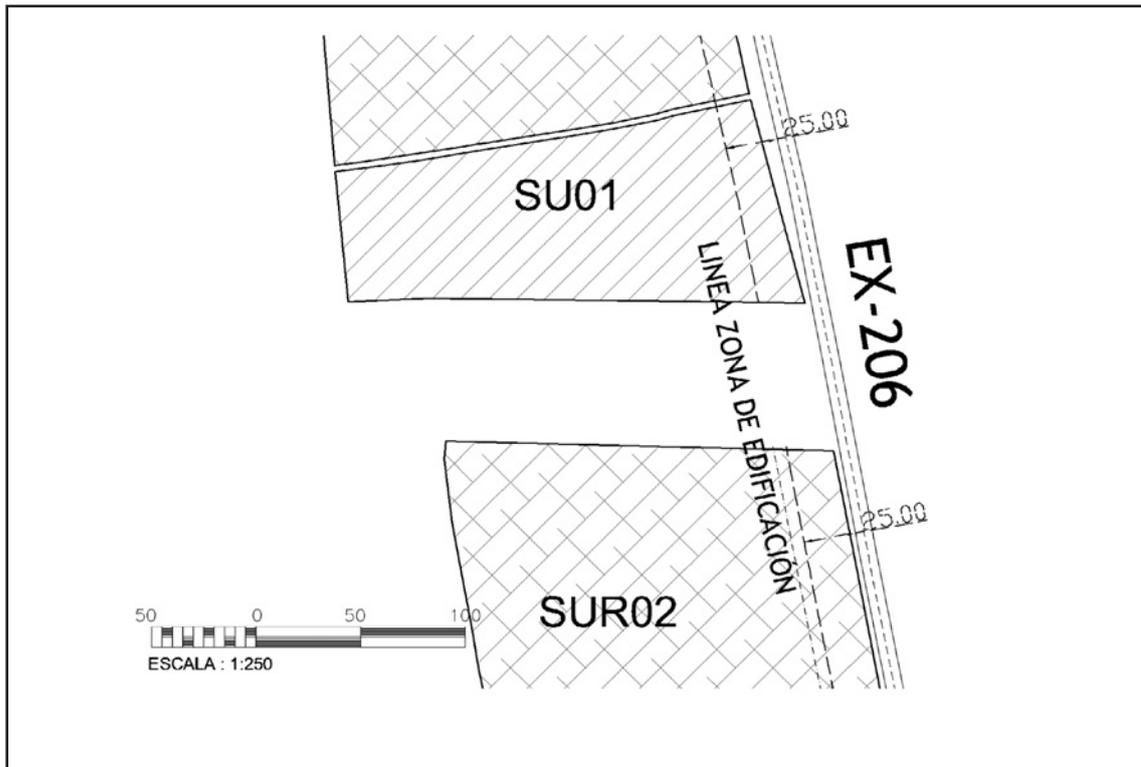
USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo D	
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Comunicaciones	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Zonas Verdes	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: — Educativo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: — Cultural-Deportivo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: — Administ. Institucional	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: — Sanitario-Asistencial	Destino: todos Situación: todas

#### **Artículo 3.3.2.2. Suelo Urbanizable. SUR02.**

Suelo urbanizable junto a la carretera EX-206, zona este de la población, limitado por la calle Cañadilla.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR02.

**PARÁMETROS:**

- Superficie: 52.974,19 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 25 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas: 132 unidades.
- Superficie máxima edificable: 21.189,67 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: 02.
- Aprovechamiento medio: 0,4.
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Prioridad: 1.
- Programación: 1.º cuatrienio.
- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:



- Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (7.416,38 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
- Mínimo Espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 5.297,41 m<sup>2</sup>
- Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos (212). Al menos el 50% de carácter público (106).
- Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
- Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (4.131,99 m<sup>2</sup>).

— Otras determinaciones:

- Al situarse junto a la carretera EX-206, para su desarrollo se requerirá informe vinculante de la administración que corresponda en aplicación de la legislación de carreteras. Los accesos, vías de servicio paralelas y las ordenaciones de márgenes no llevarán reservas de suelo fuera del sector considerado y se realizarán de acuerdo a la normativa vigente de carreteras.
- No se plantean "puntos" de conexión con la carretera EX-206. Los accesos se realizarán desde el interior de la población.

USOS:

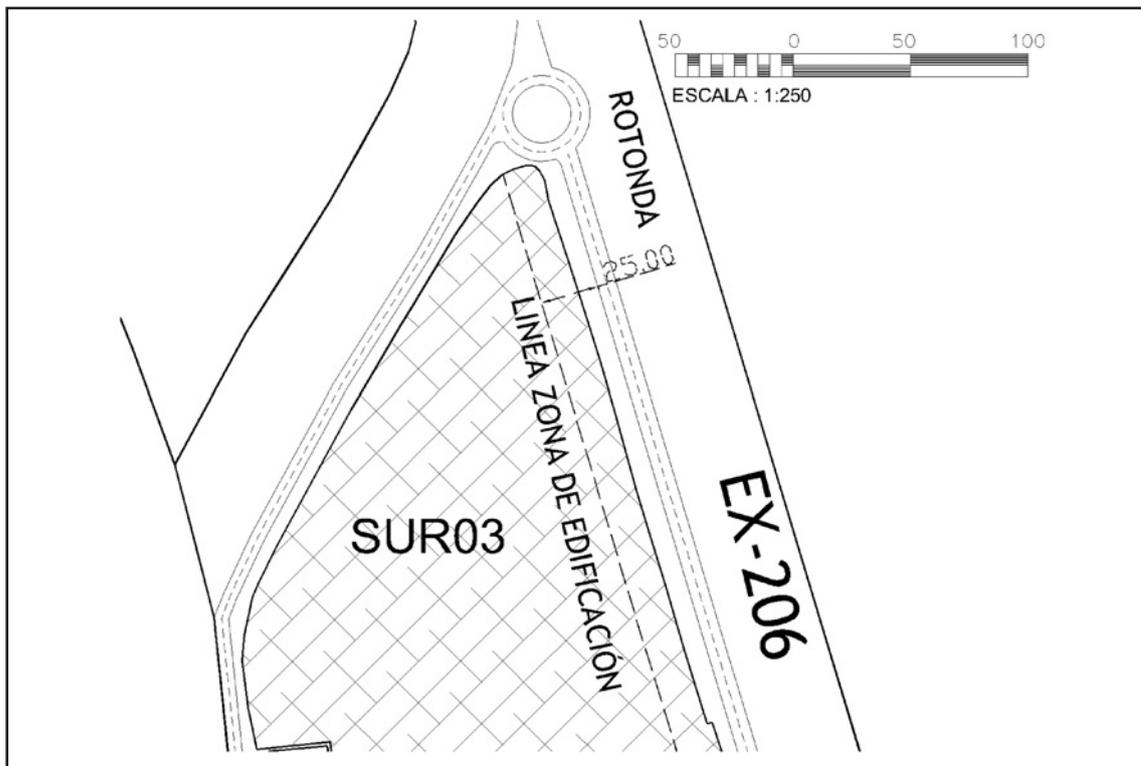
USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo E	
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Destino: todos Situación: todas
Dotacional	Destino: todos Situación: todas

**Artículo 3.3.2.3. Suelo Urbanizable. SUR03.**

Suelo urbanizable junto a la carretera EX-206, zona norte de la población, y el enlace de la Avda. de Extremadura con la carretera EX-206.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR03.

**PARÁMETROS:**

- Superficie: 82.534,00 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima edificable: 41.267,00 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: 03.
- Aprovechamiento medio: 0,5.
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Prioridad: 2.
- Programación: 2.º cuatrienio.
- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 12.380,00 m<sup>2</sup> (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo espacios libres: 8.243 m<sup>2</sup>.



- Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos (412). Al menos el 50% de carácter público (206).
- Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.

— Otras determinaciones:

- Al situarse junto a la carretera EX-206, para su desarrollo se requerirá informe vinculante de la administración que corresponda en aplicación de la legislación de carreteras. La forma de ejecución de la glorieta propuesta, al tratarse de un sistema general, será por expropiación, cuya ejecución corresponderá al Ayuntamiento.
- No se plantean "puntos" de conexión con la carretera EX-206. Los accesos se realizarán desde el interior de la población.

USOS:

USO PRINCIPAL	
Industrial Tipo G	
USOS COMPATIBLES	
Dotacional	Destino: todos Situación: todas

#### **Artículo 3.3.2.4. Suelo Urbanizable. SUR04.**

Suelo Urbanizable dentro de la población, encajado en las calles Cervantes, San Pedro de Alcántara y Cañadilla.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR04.

PARÁMETROS:

- Superficie: 35.591,69 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 35 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas: 125 unidades.
- Superficie máxima edificable: 17.795,85 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: 05.
- Aprovechamiento medio: 0,5.
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Prioridad: 1.



- Programación: 1.º cuatrienio.
- Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (6.228,55 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 3.559,16 m<sup>2</sup>.
  - Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos (178). Al menos el 50% de carácter público (89).
  - Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
  - Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (3.470,19 m<sup>2</sup>).

**USOS:**

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo D	
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Comunicaciones	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Zonas verdes	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: — Educativo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: — Cultural-Deportivo	Destino: todos Situación: todas



---

Dotacional:		
Equipamientos:		Destino: todos
— Administ. Institucional		Situación: todas

---

Dotacional:		
Equipamientos:		Destino: todos
— Sanitario-Asistencial		Situación: todas

---

## CAPÍTULO 4

### CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

##### **Artículo 3.4.1. *Ámbito de aplicación y regulación general.***

###### DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en el Plano de Ordenación correspondiente.

En conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, del artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y en las legislaciones sectoriales de aplicación, así como en los propios criterios de esta normativa, resultado de los estudios realizados y expuestos en las correspondientes memorias, se clasifican como Suelo No Urbanizable los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- b) Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el



Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

#### DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el artículo 6 Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

##### A. Suelo No Urbanizable de Protección (SNU).

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal distingue entre:

1. Suelo no urbanizable de protección ambiental (SNU1).
2. Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola-ganadera (SNU2).
3. Suelo no urbanizable de protección estructural hidrológica (SNU3).
4. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNU4).

##### B. Suelo No Urbanizable Común (SNU5).

#### NORMAS CONCURRENTES DE PROTECCIÓN.

Dentro de cada una de estas categorías de suelo no urbanizable es de aplicación, por razón de su materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; cauces de agua, aguas embalsadas, subterráneas, etc.

Protección de Cauces, conforme a la legislación de aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

Protección de Vías Pecuarias, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias.

Protección de Yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Cultural, conforme a Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Monte de Utilidad Pública, conforme a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Protección de infraestructuras conforme a la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y a la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Protección de infraestructuras conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

#### **Artículo 3.4.2. Usos admitidos.**

Podrán realizarse en SNU los señalados en el art. 18 del régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sujetos a los requisitos del



art. 19 al art. 29; el SNU común se podrá calificar para las actividades desarrolladas en el art. 23 de esa Ley; y en el SNU protegido solamente se podrán realizar las permitidas según el art. 24 de esa Ley y las permitidas por este instrumento de ordenación según cada Tipo de Suelo.

#### ***Artículo 3.4.3. Definición de núcleo de población.***

Se entenderá por núcleo de población a los efectos del presente Plan General Municipal, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

#### ***Artículo 3.4.4. Riesgo de formación de núcleo de población.***

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

#### ***Artículo 3.4.5. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.***

En Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, mediante la cual se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El municipio de Valdefuentes se encuadra dentro del Grupo 3.º de la provincia de Cáceres que establece la unidad mínima de cultivo en secano en 8,00 hectáreas y 1,50 hectáreas para regadío.

#### ***Artículo 3.4.6. Condiciones comunes de la edificación.***

No podrán tener más de dos plantas ni una altura a cumbre superior a 7 m, medida en cada punto del terreno, salvo que las características particulares derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

La ubicación en el terreno será aislada y retranqueo mínimo a linderos de 5 m y 15 metros a ejes de caminos o vías de acceso.

Deberá realizarse previamente un Estudio de Impacto Ambiental y aprobarse por la Administración Autonómica.

#### ***Artículo 3.4.7. Edificaciones e instalaciones.***

Edificaciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.

Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

Tipo de Suelo en que se puede permitir:

Solamente se permitirán este tipo de construcciones en el Suelo No Urbanizable Común.

Condiciones de uso y edificación:

En el caso de nave destinada al alojamiento del ganado, aún siendo de carácter extensivo, deberán garantizar la adecuada eliminación de los residuos sólidos y líquidos, y las distancias a límite de suelo urbano y otras edificaciones, según regula la normativa sectorial agraria correspondiente (como ejemplo el Decreto 158/1999 con respecto al porcino).

La altura máxima de la edificación será de 7 m 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 de cada una de las fachadas. Los materiales de construcción exteriores serán los adecuados para una integración paisajística en el entorno.

El tamaño mínimo de parcela para establecer estas construcciones e instalaciones se establece en el art. 26 apartado 1.1.a) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura como la Unidad Mínima de Cultivo. El Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Licencia municipal y autorización urbanística previa:

Las obras e instalaciones citadas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado en el Decreto 2414/1961.

Estudio Simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

### ***Artículo 3.4.8. Viviendas Anexas a explotaciones agrarias.***

Tipo de Suelo en que se puede permitir:

Solamente se permitirán este tipo de construcciones en el Suelo No Urbanizable Común

Se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agraria.
- 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 artículo 3.4.4.

En cualquier caso la superficie máxima construida será de 200 m<sup>2</sup>.



Licencia municipal y autorización urbanística previa:

Estas viviendas están sometidas a licencia municipal y solamente podrá otorgarse ésta, previa autorización por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y los reglamentos que la desarrollan.

Parcela mínima:

Las viviendas anteriores deberán en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de cumplir el art. 26 apartado 1.1.a) Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura que establece una superficie mínima de 1 ha y media para vivienda, una densidad menor a una vivienda por cada dos has y una ocupación menor a un 2% de la parcela.

Se entenderá cumplida esta condición cuando aún disponiendo la construcción o instalación en una parcela de superficie inferior se vinculen otras parcelas colindantes a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión requerida. En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes parcelas colindantes, con inscripción registral como una sola unidad, sin cuyo requisito la licencia no producirá efecto alguno.

La unidad rústica quedará vinculada a las edificaciones y la concesión de la licencia determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación.

Condiciones de uso y edificación:

Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son con carácter general las que se expresan en el Capítulo 3 del Título 2. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

Estudio Simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

### ***Artículo 3.4.9. Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola.***

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común.

Dentro del Suelo No Urbanizable Común se podrán construir naves de ganadería intensiva sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agraria. Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo.

Condiciones y requisitos:

1. La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades



Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña.

2. La parcela mínima será la establecida por el art. 26 apartado 1.1.a) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en concreto 15.000 m<sup>2</sup>, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida por la Legislación Agraria.

Podrá disminuirse esta superficie previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.

4. La altura máxima de la edificación será de 8 m 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 de cada una de las fachadas.
5. Los materiales de construcción exteriores serán los adecuados para una correcta integración paisajística en el entorno, que deberá analizarse en el estudio abreviado de impacto ambiental al que obliga el Decreto 45/1991 sobre protección de ecosistemas en Extremadura, quedando por esta normativa prohibida la utilización en cubiertas de chapa galvanizada.
6. Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos a cauces o terrenos donde exista riesgo de contaminación de capas freáticas, 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. En el caso del porcino se deberá cumplir el Decreto 158/1999 de Extremadura.

C. Licencia municipal y autorización urbanística previa:

La licencia municipal solamente podrá otorgarse previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de Extremadura.

D. Normativa e instrucciones específicas:

Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.

Estudio simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental en cuanto a construcción de edificio fuera del casco urbano y en cuanto a explotación ganadera intensiva en el caso de avícola por encima de las 5.000 cabezas y de vacuno o porcino a partir de 100 cabezas.

**Artículo 3.4.10. Instalaciones en relación a infraestructuras y servicios públicos.**

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar esta actuación solamente en SNU común, y en suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (SNU00008).



A. Condiciones y requisitos: de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas tanto en SNU común como en SNU protegido, pero 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 existentes, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

Estaciones de suministro de carburantes, básculas de peaje y lugares de socorro público.

Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas, salvo en el caso de que se trate de vivienda anejas vinculada al uso autorizado, tanto la vivienda como la instalación computarán a los efectos de la ocupación permitida.

La parcela mínima será de la establecida por el art. 26 apartado 1.1.a) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en concreto 15.000 m<sup>2</sup>, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será la establecida por la Legislación Agraria.

Podrá disminuirse esta superficie previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial.

La ocupación máxima de la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

La altura máxima de la edificación será de 8 m 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 de cada una de las fachadas.

Licencia municipal y autorización urbanística previa:

Las obras e instalaciones citadas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal:

Las viviendas anejas vinculadas a los usos autorizados, están igualmente sometidas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Estudio simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

Normativa e Instrucciones específicas: cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.

***Artículo 3.4.11. Edificios aislados destinados a vivienda familiar no ligada a explotación agraria.***

Tipos de Suelo en que se puede permitir:

Se podrán realizar estas actuaciones solamente en SNU común.



De acuerdo con el artículo 23 apartado g) de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista riesgo de formación de núcleo de población.

A. Condiciones de uso y edificación:

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 construida será de 200 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima edificable será de 2 ha.

B. Licencia y autorización urbanística previa:

Estas edificaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el presente capítulo.

Estudio simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991 de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

**Artículo 3.4.12. Actuaciones sobre edificaciones existentes.**

Todas las actuaciones sobre edificaciones, instalaciones existentes a partir de fecha de aprobación de las presentes normas se adecuarán a lo señalado en el epígrafe de Suelo No Urbanizable de esta normativa.

A. Condiciones de la edificación:

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 de ampliación será un 20% de la existente.

B. Licencia y autorización urbanística previa:

Estas edificaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el presente capítulo.

Estudio Simplificado de Impacto Ambiental:

Este tipo de actividad deberá según el Decreto 45/1991, de protección de ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, ser objeto de estudio simplificado de impacto ambiental.

**SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.****Artículo 3.4.2.1. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.**

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 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 143/1996, de 1 de octubre, 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.

Las vías pecuarias inventariadas son:

COLADA DE LA VEREDA DEL CAMPO BAJERO.

VEREDA DEL CAMINO REAL DE TRUJILLO A MONTÁNCHÉZ.

COLADA DE LA VEREDA DEL CAMPO BAJERO.

TRAMO 1:

Anchura legal: 5 metros. Longitud aproximada: 2.600 metros. Orientación: SO. - NE. Considerada: necesaria.

Arranca del Río Salor en el Puente del Molino de la Rubia, junto al paraje "Las Vellostillas"; sigue toda la línea de términos con Montánchéz marchando a caballo y correspondiendo la mitad a cada uno de los términos. Pasa por El Campo, se le une por la derecha el Camino del Barranquillo, pasa por El Pozo de los Charcos y al llegar al mojón n.º 6 (M-6) deja la línea divisoria y cruza el Camino de Montánchéz a Torremocha, continuando por el término de Montánchéz. En este último término se une esta Colada a la Vereda de la Calzada.

VEREDA DEL CAMINO REAL DE TRUJILLO A MONTÁNCHÉZ.

Anchura legal: variable entre 6 y 15 metros. Longitud aproximada: 4.800 metros. Orientación: NE. - SO. Considerada: necesaria.

Procedente del vecino término de Benquerencia, penetra en este de Valdefuentes por el paraje La Cruz de Jara, tomando el Camino de Valdefuentes a Benquerencia. Cruza el Arroyo de Valdealcornoque y pasa cerca de Los Labrados. Por su izquierda sale el camino de los Molinos y por su derecha sale el Camino de Los Labrados, cruza la Carretera de Cáceres a Medellín (C-520) por el punto kilométrico 32,400. Penetra en el casco urbano y pasa por las calles de: San Antonio, Antonio Galán y Cuartel.



Sale del casco urbano y toma el Camino de Albalá; cruza el Regato de las Cañadas y pasa por Peña la Hita; donde arranca el Camino de Benquerencia hay un Descansadero (A) de una superficie aproximada de unas 30 áreas = 3.000 metros cuadrados. A unos 500 m después hay otro Descansadero (B) de una superficie aproximada de unas 15 áreas = 1.500 metros. Seguidamente sale del término para continuar por el de Montánchez, donde se bifurca en dos ramales: uno que continúa por Montánchez y otro que se dirige a Albalá.

Las diferentes anchuras serán fijadas en el momento del deslinde.

Ámbitos de aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU1.

#### ***Artículo 3.4.2.2. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola-Ganadera.***

El suelo no urbanizable de protección estructural agrícola-gandera está constituido por aquellos terrenos que corresponden a masas arboladas de relativa conservación (dehesas), a veces mezcladas con alcornoques, de aprovechamiento agrosilvopastoril.

Son masas arbóreas, dehesas arboladas de relativa conservación o bosques naturales aclarados.

Estas zonas requieren un nivel de uso restringido, no sólo para conservarlas, sino también para recuperarlas.

Representan los reductos de los bosques primitivos, aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero. En estas zonas el matorral noble ha desaparecido o escasea, habiendo sido sustituido por matorrales degradados o por un pastizal.

En ciertas partes se mezclan las encinas con los alcornoques, formando dehesas mixtas.

Su valor ecológico es alto, tanto botánica como faunísticamente.

Los usos más racionales de la dehesa son el ganadero, cinegético, forestal y agrícola de secano, dependiendo de las condiciones edáficas y topográficas.

Ámbitos de aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU2.

#### ***Artículo 3.4.2.3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Hidrológica.***

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.

Regadíos.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.



## EMBALSES SUPERFICIALES EN CAUCES PÚBLICOS CURSOS FLUVIALES.

### 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 de 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.

### 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.

## AGUAS SUBTERRÁNEAS.

### Servidumbre.

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE de 8-8-85).

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 la citada Ley 29/1985.

### Ámbitos de aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU3.

**Artículo 3.4.2.4. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.****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.

**Bandas de protección.**

Se establecen las siguientes bandas de protección para cualquiera de las 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 podrá 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.

Veinte 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.

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.

#### 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.

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 del Ministerio de Industria, de 20-10-1966).

Ámbitos de aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU4.

#### **Artículo 3.4.2.5. Suelo no Urbanizable Común.**

El Suelo No Urbanizable Común está constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en los Planos de Ordenación correspondientes de este Plan General, identificadas con las siglas SNU5.

Ámbitos de aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU5.

## CAPÍTULO 5

### GESTIÓN

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

#### **Artículo 3.5.1. Delimitación de Unidades de Actuación.**

El desarrollo del Plan General Municipal sobre Suelo Urbano exige en determinadas áreas la redacción de un instrumento de planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

El desarrollo de las unidades de actuación se realizará mediante el correspondiente Programa de Ejecución.

Con este objeto, se han definido unidades de actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en los correspondientes Planos de Ordenación.

La delimitación de las unidades de actuación se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LESOTEX.

#### **Artículo 3.5.2. Sistemas de ejecución de actuaciones.**

Para cada sector o, en su caso, unidad de actuación, el municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta para el desarrollo de la actuación urbanizadora.



Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) En la forma de gestión directa:

- a. Cooperación.
- b. Expropiación.

b) En la forma de gestión indirecta:

- a. Compensación.
- b. Concertación.

### ***Artículo 3.5.3. Elección del sistema de ejecución.***

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, ya fijadas en el planeamiento, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LESOTEX, conforme a los siguientes criterios:

1. Si se opta por uno de los sistemas públicos incluidos en la forma de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora. En la misma resolución se adoptarán los compromisos de tipo económico y técnico y se fijarán los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación.
2. Si se opta por uno de los sistemas privados incluidos en la forma de gestión indirecta, deberán observarse las siguientes reglas:
  - a) Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una agrupación de interés urbanístico, constituida en debida forma, que integre a propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos en esta Ley, para asegurar el completo desarrollo de la actuación. El simple transcurso de este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo toda la documentación exigible determinará la caducidad de la determinación del sistema de compensación por ministerio de la Ley y sin necesidad de trámite ni declaración administrativos algunos.

- b) Se determinará el sistema de concertación, bien de oficio o bien cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por propietario o propietarios de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por un interesado que no sea propietario de terrenos en aquélla.

La determinación de este sistema comportará la apertura de un proceso concursal por un periodo de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y demás documentos técnicos y garantías preceptivas formulados por cualquier interesado en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no se contengan en el planeamiento, el municipio establecerá unas bases orientativas de la actuación relativas a calidades, plazos, diseño urbano y otros extremos, con la finalidad de homogeneizar las eventuales alternativas que se pudieran presentar al concurso.

**Artículo 3.5.4. Desarrollo de los sistemas de actuación.**

El desarrollo de las Unidades de Actuación y los Sectores conforme al sistema que se establece para cada caso en las fichas de la presente Normativa, se ajustará a lo previsto para cada uno de los sistemas en la legislación autonómica (artículo 128 y siguientes de la LESOTEX).

**Artículo 3.5.5. Suelos incluidos en Unidades de Actuación.**

Hasta tanto no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento previstos, sobre estos suelos, no podrán concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

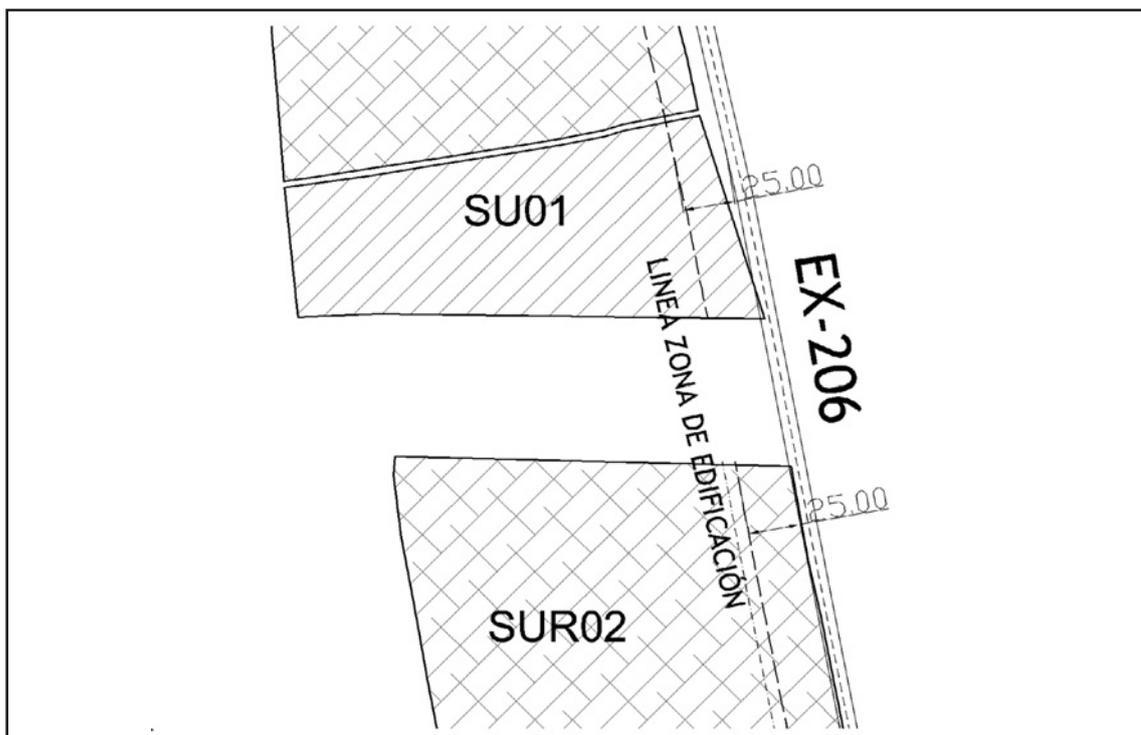
**Artículo 3.5.2.1. Unidad de Actuación Urbanizadora SU01.**

Localización: al noreste del núcleo urbano, junto a la EX-206 limitada esta área al norte por el SUR-03.

Ámbitos de aplicación:

Suelo urbano: SU01.

Localización:



PARÁMETROS.

- Superficie: 12.013,09 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 25 viviendas/ha.



- Número máximo de viviendas: 30 unidades.
- Superficie máxima edificable: 4.805,24 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: U01.
- Aprovechamiento Medio: 0,4.
- Coeficiente de Homogeneización: 1.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (1.681,83 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 1.201,31 m<sup>2</sup>.
  - Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de carácter público.
  - Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para la materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
  - Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (937,02 m<sup>2</sup>).
- Bases orientativas:
  - Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
  - Plazo de ejecución: 2.º cuatrienio.
  - Al situarse junto a la carretera EX-206, para su desarrollo se requerirá informe vinculante de la administración que corresponda en aplicación de la legislación de carreteras. Los accesos, vías de servicio paralelas y las ordenaciones de márgenes no llevarán reservas de suelo fuera del sector considerado y se realizarán de acuerdo a la normativa vigente de carreteras.
  - No se plantean "puntos" de conexión con la carretera EX-206. Los accesos se realizarán desde el interior de la población.

**Artículo 3.5.2.2. Unidad de Actuación Urbanizadora SU02.**

Localización: en la zona central de la población, completando la trama urbana existente.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SU02.

Localización:

**PARÁMETROS.**

- Superficie: 26.916,53 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 25 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas: 67 unidades.
- Superficie máxima edificable: 10.766,61 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: U02.
- Aprovechamiento medio: 0,4
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (3.768,31 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo Espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 2.691,65 m<sup>2</sup>.
  - Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de carácter público.
  - Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para la materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
  - Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (2.099,49 m<sup>2</sup>).
- Bases orientativas:
  - Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
  - Plazo de ejecución: 1.<sup>er</sup> cuatrienio.

**Artículo 3.5.2.3. Unidad de Actuación Urbanizadora SU03.**

Localización: en la zona central de la población, completando la trama urbana existente.

Ámbitos de aplicación:

Suelo urbano: SU03.

Localización:

**PARÁMETROS.**

- Superficie: 20.080,74 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 25 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas: 50 unidades.
- Superficie máxima edificable: 8.032,30 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: U03.
- Aprovechamiento medio: 0,4.
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (2.811,30 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 2.008,07 m<sup>2</sup>.
  - Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de carácter público.
  - Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para la materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
  - Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (1.566,30 m<sup>2</sup>).
- Bases orientativas:
  - Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
  - Plazo de ejecución: 2.º cuatrienio.

**Artículo 3.5.2.4. Unidad de Actuación Urbanizadora SU04.**

Localización: en la zona central de la población, completando la trama urbana existente.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbano: SU04.

Localización:

**PARÁMETROS.**

- Superficie: 9.601,50 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad de viviendas: 25 viviendas/ha.
- Número máximo de viviendas: 24 unidades.
- Superficie máxima edificable: 3.840,64 m<sup>2</sup>.
- Área de reparto: U04.
- Aprovechamiento medio: 0,4.
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Instrumento de desarrollo: Programa de Ejecución.
- Sistema de actuación propuesto: compensación.
- Reservas y cesiones:
  - Dotaciones públicas: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos (1.344,21 m<sup>2</sup>) (incluidos los espacios libres).
  - Mínimo espacios libres: 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 960,15 m<sup>2</sup>.
  - Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> construidos. Al menos el 50% de carácter público.
  - Cesión a la administración de suelo libre de cargas de urbanización precisa para la materializar el diez por ciento del aprovechamiento.
  - Viviendas sujetas a un régimen de protección pública: El 30% de la superficie edificable total de uso residencial, según el artículo 10.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal 2/2008 (748,93 m<sup>2</sup>).
- Bases orientativas:
  - Calidades de las obras de urbanización según las reguladas en la Normativa Urbanística del Plan General Municipal: Título 4, Capítulo 4.
  - Plazo de ejecución: 2.º cuatrienio.

**CAPÍTULO 6****SISTEMAS GENERALES****SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.****Artículo 3.6.1. Definición.**

Constituyen los sistemas generales, 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.

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 3.6.2. Clasificación.***

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

- Sistema General Viario.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Infraestructuras.

#### ***Artículo 3.6.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.***

Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General Municipal.

Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LESOTEX y en el presente Plan.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

#### ***Artículo 3.6.4. Formas de ejecución.***

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.
2. Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

#### ***Artículo 3.6.5. Ejecución de sistemas generales.***

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:



1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados, en su caso, cuya ejecución material queda asignada a los propietarios de los sectores de suelo apto para urbanizar y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.
3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

## SECCIÓN 2: CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.

### ***Artículo 3.6.2.1. Sistema General de Espacios Libres.***

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la población.

En el presente Plan tiene tal consideración toda la zona calificada como zona verde y espacios libres que no pertenecen a ninguna unidad de actuación urbanizadora.

Ámbitos de aplicación:

Áreas Homogéneas: AH1.

### ***Artículo 3.6.2.2. Sistema General Viario.***

El Sistema General de Viario está formado por el conjunto de terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transportes de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio.

Está compuesto por la red de carreteras.

El régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al sistema General Viario será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable.

Ámbitos de aplicación:

Áreas Homogéneas: AH2.

### ***Artículo 3.6.2.3. Sistema General de Infraestructuras.***

El Sistema General Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.



Estará formado por elementos existentes o que se pudieran construir siguientes: depósitos de abastecimiento de aguas, depuradoras de aguas residuales, líneas eléctricas de alta tensión, etc.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

Ámbitos de aplicación:

Áreas Homogéneas: AH3.

## CAPÍTULO 7 INFRAESTRUCTURAS

### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

#### **Artículo 3.7.1. Red viaria. Clasificación y condiciones particulares.**

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- 1) Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.
- 2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
- 3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
- 4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.

En el diseño de las nuevas vías urbanas se observarán las siguientes condiciones:

- El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.
- Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.
- Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:

Vías peatonales; ancho mínimo 5 metros.

Vías de tráfico rodado: ancho mínimo 5 metros para vías de un sólo sentido. Para más de un carril 3,50 metros por cada uno.

- Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 metros.



- Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.
- El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en la legislación sobre Promoción de la Accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

### ***Artículo 3.7.2. Garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares.***

Los aparcamientos en superficie cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.
- Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:
  - 3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.
  - 4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.
  - 5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.
  - 4,50, 5 y 6 metros, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.
- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.
- Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la resbaladidad adecuada, determinada de acuerdo con lo especificado en la normativa específica de aplicación.
- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de promoción de la accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

### ***Artículo 3.7.3. Redes de Instalaciones. Especificidad.***

Según el tipo de servicios infraestructurales se distinguen las siguientes redes:

- Colectores de saneamiento de aguas: correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Emisarios y redes de abastecimiento de agua: que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Líneas eléctricas: relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión.



- Antenas y líneas de telecomunicaciones: relativo a las redes e instalaciones de distribución de telefonía y otras redes de telecomunicación como las radiofónicas, televisivas y similares.
- Líneas de gas: que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la distribución y suministro del combustible.
- Otras.

**Artículo 3.7.4. Red de saneamiento. Condiciones particulares.**

- Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.
- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento.

**Artículo 3.7.5. Red de energía eléctrica. Condiciones particulares.**

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.
- Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.
- Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos para Baja o Alta Tensión que les sean aplicables.

**Artículo 3.7.6. Red de alumbrado público. Condiciones particulares.**

- Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos que le sean de aplicación.
- Las conducciones serán obligatoriamente subterráneas.
- Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán su composición a las de la zona en que se enclaven.

**Artículo 3.7.7. Red de telefonía y otras.**

- Tanto la red de telefonía como otras infraestructuras no mencionadas expresamente adecuarán sus instalaciones a la reglamentación específica que les sea aplicable, y a las directrices municipales.

**Artículo 3.7.8. Red de abastecimiento. Condiciones particulares.**

- Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 metros y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.
- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento.
- En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.



TÍTULO 4  
ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 1  
CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

**Artículo 4.1.1. Determinaciones de Ordenación Detallada.**

Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.
2. 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.
3. 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 de Extremadura y artículo 74 de la LSOTEX.
4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.
5. 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.
6. 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 4.1.2. Ordenanzas en Suelo Urbano.**

DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas adjuntas de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología y categoría edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado de esta normativa a las categorías de uso global, pormenorizado y compatible.

La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos.

**Artículo 4.1.3. Medidas de protección del Medio Ambiente en Suelo Urbano.****PROTECCIÓN DEL CERNÍCALO PRIMILLA.**

En el suelo urbano existen lugares de nidificación de Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) en los siguientes edificios: C/ Plaza de España, n.º 7, C/ Plaza de España, n.º 5, C/ Antonio Galán Arena, n.ºs 14-16, C/ Bienvenida, n.º 16, Museo Etnográfico de Valdefuentes, C/ Pilar, C/ Clavario, n.º 1, C/ Maestro Ángel Hernández, n.ºs 10-12, Parroquia de la Asunción de Bienvenida, Convento de San Agustín, Palacio de los Sáñez. En estos lugares de nidificación u otros que pudieran existir se tendrá en cuenta:

1. Las obras que afecten a muros, paredes, tejados y cubiertas de estos edificios, cuando existan nidos ocupados de esta especie, no podrán realizarse entre el 1 de marzo y el 15 de julio.
2. No se podrán cerrar total o parcialmente los mechinales o huecos existentes en los muros y paredes salvo cuando se realicen en el marco de actuaciones de conservación de la especie.
3. En aquellos casos en los que las obras hagan imposible la conservación de los nidos existentes se dispondrá un número adecuado de cajas nidos o tejas especiales (tejas con huecos) para facilitar la nidificación de la especie. Dichas medidas deberán adaptarse antes del 1 de marzo.
4. La Dirección General de Medio natural podrá asesorar a los propietarios de los edificios sobre las alternativas técnicamente viables y la colocación de cajas nido o tejas especiales. En aquellos casos en los que sean posibles dichas medidas podrán ser financiadas por la Dirección general de Medio Natural dentro del marco de las actuaciones de conservación de la especie.

**PROTECCIÓN DE LA CIGÜEÑA BLANCA.**

En el suelo urbano existen numerosos edificios y construcciones con nidos de Cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*). En estos lugares se tendrá en cuenta:

1. Las obras sobre cubiertas en las que existen nidos de Cigüeña blanca no podrán realizarse entre el 15 de febrero y el 15 de julio (salvo que los pollos hayan volado antes de esa fecha).
2. Durante la realización de las obras no se podrán retirar los nidos de la especie sin una autorización expresa de la Dirección General del Medio Natural. Dicha autorización establecerá las condiciones particulares para llevar a cabo dicha actuación (fechas, medidas correctoras, etc.).
3. En los casos en los que existen nidificaciones problemáticas que ocasionen daños o molestias a la propiedad, la Dirección General del Medio Natural podrá asumir la realización de las actuaciones necesarias para solucionarlas.

**PROTECCIÓN DEL AVIÓN COMÚN.**

En el suelo urbano existen edificaciones con colonias de Avión común (*Delichon urbica*). En estos lugares se tendrá en cuenta:



1. Las obras sobre fachadas que presenten colonias de Avión común no podrán realizarse entre el 1 de abril y el 15 de julio.
2. Durante la realización de las obras, incluyendo la pintura de fachadas, no se podrán eliminar los nidos de la especie sin una autorización expresa de la Dirección General del Medio Natural. Dicha autorización establecerá las condiciones particulares para llevar a cabo dicha actuación (fechas, medidas correctoras, etc.).

## SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

### **Artículo 4.1.2.1. Residencial densa en casco.**

Se definen estas ordenanzas para zonas de casco urbano consolidado. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ01.

PARÁMETROS.

Tipología: manzana densa.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Frente parcela mínima: 5 m.

Otras determinaciones: la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

— Edificación alineada: se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Planta baja: alineada.

Resto de plantas: alineada.

Regulada: plano de alineaciones.

Profundidad máxima edificable: 20 m.

— Coeficiente de ocupación por planta:

Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de la profundidad máxima edificable.

— Altura de la edificación: 7,5 m.

— Número de plantas: 2 unidades.



USOS:

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo A	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Tipo F:	
Productivo	Destino: todos
Categoría 1. <sup>a</sup>	Situación: todas
Terciario	
	Destino: todos
	Situación: todas
Dotacional:	
Comunicaciones	Destino: todos
	Situación: todas
Dotacional:	
Zonas verdes	Destino: todos
	Situación: todas
Dotacional:	
Equipamientos:	Destino: todos
Educativo	Situación: todas
Dotacional:	
Equipamientos:	Destino: todos
Cultural-Deportivo	Situación: todas
Dotacional:	
Equipamientos:	Destino: todos
Administ.-Institucional	Situación: todas
Dotacional:	
Equipamientos:	Destino: todos
Sanitario-Asistencial	Situación: todas

**Artículo 4.1.2.2. Residencial en hilera.**

Se definen estas ordenanzas para zonas de ensanche sobre parcelas de pequeño-medio tamaño. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas unifamiliares, entre medianeras con o sin patio de parcela.

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ02.

**PARÁMETROS.**

Tipología: Manzana densa.

— Parcela mínima:

Superficie Mínima: 150 m<sup>2</sup>.

Frente parcela mínima: 6 m.

Otras determinaciones: la parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 150 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

— Edificación alineada: se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Planta baja: alineada.

Resto de plantas: alineada.

Regulada: plano de alineaciones.

Profundidad máxima edificable: 20 m.

— Coeficiente de ocupación por planta:

Será del 80% de la superficie de la parcela.

— Altura de la edificación: 7,5 m.

— Número de plantas: 2 unidades.

**USOS:**

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo A	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Tipo F:	
Productivo:	Destino: todos
Categoría 1. <sup>a</sup>	Situación: todas
Terciario	Destino: todos
	Situación: todas
Dotacional:	Destino: todos
Comunicaciones	Situación: todas



Dotacional: Zonas verdes	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Educativo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Cultural-Deportivo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Administ.-Institucional	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Sanitario-Asistencial	Destino: todos Situación: todas

**Artículo 4.1.2.3. Residencial en hilera compatible.**

OBSERVACIONES.

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ03.

PARÁMETROS.

Tipología: manzana densa.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>.

Frente parcela mínima: 12 m.

Otras determinaciones: la parcela mínima será de 600 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 600 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

— Edificación Alineada: se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Planta baja: se permite retranqueo libre de la edificación.

Resto de plantas: alineada.

Regulada: plano de alineaciones.

Profundidad máxima edificable: 20 m.



— Coeficiente de ocupación por planta:

Otras determinaciones: será del 80% de la superficie de la parcela en uso residencial y del 100% en uso industrial.

— Altura total de la edificación: 7,5 m.

— Número de plantas: 2 unidades.

USOS:

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo B	
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Comunicaciones:	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Zonas verdes:	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Educativo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Cultural-Deportivo	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Administ.-Institucional	Destino: todos Situación: todas
Dotacional: Equipamientos: Sanitario-Asistencial	Destino: todos Situación: todas
Industrial Tipo F: Productivo: Categoría 1. <sup>a</sup>	Destino: todos Situación: todas
Industrial Tipo F Productivo Categoría 2. <sup>a</sup>	Destino: todos Situación: todas
Industrial Tipo F Almacenaje	Destino: todos Situación: todas

**Artículo 4.1.2.4. Residencial en bloque**

Se definen estas ordenanzas para zonas de ensanche sobre parcelas de tamaño medio. La tipología predominante es la edificación residencial, generalmente viviendas Plurifamiliares.

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ04.

PARÁMETROS.

Tipología: edificación singular.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Frente parcela mínima: 6 m.

Otras determinaciones: la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 400 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Edificación alineada:

Planta baja: la línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

Condiciones de composición: se permite retranqueo libre de la edificación.

— Edificabilidad sobre rasante: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Altura de la edificación: 10,5 m.

— Número de plantas: 3 unidades.

USOS:

USO PRINCIPAL	
Residencial Tipo C	
USOS COMPATIBLES	
Terciario	Destino: todos
Comercial	Situación: todas
Terciario	Destino: todos
Oficinas	Situación: todas
Dotacional	Destino: todos
Zonas verdes	Situación: todas

**Artículo 4.1.2.5. Dotacional.**

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas y privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la población.

Tipología: Edificación Aislada (EA).

Categoría: Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA) y tipología específica (ETE).

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ05.

**PARÁMETROS.**

Tipología: edificación singular.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Otras determinaciones: la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 400 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Edificación alineada:

Planta baja: la línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial

Condiciones de composición: los retranqueos serán libres.

— Coeficiente de ocupación por planta:

Planta baja: 80%.

Resto de plantas: 80%.

— Altura de la edificación:

7,5 m, a excepción de equipamientos Cultural-Deportivo en los cuales la altura máxima se podrá superar hasta 10,5 m.

— Número de plantas: 2 unidades.

USOS:

USO PRINCIPAL: dotacional.

USOS COMPATIBLES:

**Artículo 4.1.2.6. Dotacional deportivo.**

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas y privadas, deportivas necesarias para el adecuado equipamiento de la población.



Tipología: Edificación Aislada (EA).

Categoría: Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA) y tipología específica (ETE)

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ06.

#### PARÁMETROS

Tipología: edificación singular.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Otras determinaciones: como excepción se consideran edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de este Plan General o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

— Edificación libre:

La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

Condiciones de composición: los retranqueos serán libres.

— Coeficiente de ocupación por planta:

Planta baja: 80%.

Resto de plantas: 80%.

— Altura de la edificación: 10,5 m.

— Número de plantas: 2 unidades.

USOS:

USO PRINCIPAL: Cultural-Deportivo.

USOS COMPATIBLES:

#### ***Artículo 4.1.2.7. Espacios libres y zonas verdes.***

Corresponde a las zonas verdes, espacios libres y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ07.

**PARÁMETROS.**

Tipología: edificación singular.

— Edificación retranqueada:

Distancia mínima laterales: 2 m.

Distancia mínima fondo: 2 m.

— Edificación libre: toda edificación deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela 2 m.

Condiciones de composición: toda edificación deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela 2 m.

— Edificabilidad sobre rasante: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Altura de la edificación:

4 m, se permite que sobrepasen esta altura los elementos estructurantes, decorativos y de seguridad no habitables.

**USOS:**

USO PRINCIPAL: zonas verdes.

USOS COMPATIBLES.

**Artículo 4.1.2.8. Terciario.****OBSERVACIONES.**

Ámbitos de aplicación:

Manzanas: MZ08.

**PARÁMETROS.**

— Tipología: edificación singular.

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Otras determinaciones: la parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 400 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Edificación libre:

La línea de fachada puede no coincidir con la alineación oficial.

Condiciones de composición: los retranqueos serán libres.



— Coeficiente de ocupación por planta:

Planta baja: 100%.

Resto de plantas: 50%.

— Edificabilidad sobre rasante: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Altura de la edificación: 12 m.

— Altura de las instalaciones: 12 m.

— Número de plantas: 2 unidades.

USOS:

USO PRINCIPAL: terciario.

USOS COMPATIBLES:

## CAPÍTULO 2

### CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

##### ***Artículo 4.2.1. Condiciones edificatorias de suelo urbanizable.***

Todos los parámetros se han definido en el Título 3, Capítulo 3 de Condiciones Edificatorias de Suelo Urbanizable de la Ordenación de Carácter Estructural.

Los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General son:

SUR-01 - Residencial.

SUR-02 - Residencial.

SUR-03 - Industrial.

SUR-04 - Residencial.

##### ***Artículo 4.2.2. Edificaciones industriales.***

Corresponde al ámbito SUR03.

Industria de pequeño y medio tamaño, con ocupación parcial del solar en el que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características puede enclavarse en zonas próximas a otros usos.

Tipología: Edificación Aislada (EA).

Categoría: Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Aislada Adosada (EAA) y tipología específica (ETE).

**CAPÍTULO 3****GESTIÓN****SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.*****Artículo 4.3.1. Derechos de los propietarios de suelo urbano.***

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbano y en el urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LESOTEX y en las presentes Normas y, en su caso, en las disposiciones específicas que fijara la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas Urbanísticas.

***Artículo 4.3.2. Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas Urbanísticas.***

1. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbanizable:
  - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.
  - c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.
  - d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
  - e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante 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.
  - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, 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 territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.



- g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
2. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada 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 se estableciera en el Programa de Ejecución.
3. Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aún la condición de solar:
- a) Los de sus letras a), b) y c) del punto anterior en todo caso.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado anterior, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.
- e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

#### ***Artículo 4.3.3. Desarrollo de Unidades de Actuación.***

En función del sistema de actuación indicado en las fichas correspondientes, los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar los distintos ámbitos en las condiciones establecidas, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detallados.

La delimitación de los terrenos incluidos en estas Unidades de Actuación, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General Municipal. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar. Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, o mediante expreso acuerdo municipal.



En las correspondientes fichas, se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación.

**Artículo 4.3.4. Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación.**

La ejecución de las actuaciones de urbanización previstas por el Plan General en suelo urbano mediante la delimitación de unidades de actuación urbanizadora deberá llevarse a cabo con sujeción a las condiciones particulares de ordenación.

**Artículo 4.3.5. Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias.**

Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX. En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

**Artículo 4.3.6. Ordenación detallada del suelo urbano no consolidado.**

Según el artículo 70.2.2 de la LESOTEX, al ser el municipio de menos de 10.000 habitantes, para parte del suelo urbano no consolidado no se realiza la ordenación urbanística detallada ni el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.

## CAPÍTULO 4

### ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

**Artículo 4.4.1. Red de saneamiento.**

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes.

Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

#### ***Artículo 4.4.2. Red de saneamiento-materiales.***

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa.
- Tubos de hormigón armado.
- Tubos de gres.
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).
- Tubos de polietileno.
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

#### ***Artículo 4.4.3. Red de saneamiento-vertidos.***

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

#### ***Artículo 4.4.4. Red de saneamiento-tratamiento de residuos.***

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización —inmediata o diferida— o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de que establece la legislación sectorial.

#### ***Artículo 4.4.5. Red eléctrica-Centros de transformación.***

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



La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo 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.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

A. En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:

1. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
2. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando, bajo o sobrerasante, las vías o espacios públicos (z. verdes).

B. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

1. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
2. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

C. En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

#### ***Artículo 4.4.6. Red eléctrica-redes.***

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas 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 que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

#### ***Artículo 4.4.7. Red eléctrica-características de la red.***

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.



Las instalaciones de alumbrado público, urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto.

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm, 90 mm o 110 mm, según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm, 80 mm o 100 mm, según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión. Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

