



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Alange. (2011061377)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de febrero de 2011, 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 —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 considera suficiente y conforme a lo previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (art. 33 de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 24 de junio de 2010).

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, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010, de 18 de octubre, DOE de 20 de octubre de 2010).

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

**ACUERDA :**

1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

2.º) Publicar, como anexo a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

En relación con lo anterior, debe tenerse en cuenta que las recomendaciones previstas por el Plan General Municipal para el SNU, pueden a veces coexistir en plena convivencia (vallados) con las disposiciones generales de la LSOTEX y la legislación sectorial que regula estas actividades adaptadas a cada tipo de suelo.

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

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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 24 de febrero de 2011 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 la 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 actuación 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 diámetro 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 esta.

**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 inferior 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 inferiores 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 Decreto 299/2007, de 28 de septiembre).
- Decreto del Presidente 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, de 29 de mayo, 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 77/1990, 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 Reparcepciones 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 (Cap. 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 sea 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 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 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 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 alquiler 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 de 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 de 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 de 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 de octubre, por el que se aprueba el documento básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y modifica éste 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 de 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 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 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 electrotécnico 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 MIERAT 13 y MIE-RAT 14); Orden de 23 de junio de 1988; Orden de 16 de 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 de 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, MIERAT 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 de 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-MIEAP5 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 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 Mº 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 de abril, Reglamento de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de 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 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 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 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 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

Capítulo 1

DEFINICIONES

Artículo 2.1.01. Terminología.

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones subsiguientes, siendo de aplicación en todo su ámbito. Las definiciones comunes contenidas en el Título I tienen carácter informativo y aclaratorio.

- Alineaciones oficiales. Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes, etc.).
- Altura de edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el artículo 4.2.07.
- Altura de planta. Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.
- Altura de planta baja. Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.
- Altura libre de planta. Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.
- Coeficiente de edificabilidad. Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 .
- Construcciones por encima de la altura de edificación. Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.
- Edificios fuera de ordenación. Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultasen disconformes con las mismas.
- Espacio libre de parcela. Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.
- Línea de edificación. Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.



- Ocupación de parcela. Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.
- Parcela mínima. Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para ser considerada apta para edificar según las condiciones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.
- Parcela neta edificable. Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- Patios abiertos. Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.
- Patios de parcela. Es el espacio libre interior situado en la parcela neta edificable.
- Pieza habitable. Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.
- Planta baja. Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.
- Portal. Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.
- Rasante. Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.
- Rasante oficial. Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.
- Retranqueo. Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.
- Semisótano. Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.
- Sótano. Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- Superficie edificada de una planta. Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.
- Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.
- Superficie total edificable. Será:



- 1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.
- 2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.

Capítulo 2

DISPOSICIONES PARTICULARES

Subcapítulo 1. GENERALIDADES

Artículo 2.2.01. Naturaleza y objeto del Plan General Municipal.

El presente Plan General Municipal de Alange es un instrumento de planeamiento que tiene por objeto la definición de la ordenación urbanística integral en la totalidad del territorio del término municipal, que se realiza mediante el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural descritas en el artículo 70.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), y las de ordenación detallada definidas en el artículo 70.2.1 de dicha Ley.

Artículo 2.2.02. Marco legal.

Los Planes Generales Municipales constituyen uno de los instrumentos de ordenación urbanística de los municipios previstos en el Título II, Capítulo II, artículo 68 de la LSOTEX.

La función y contenido a que deben atenerse estos instrumentos son los determinados en los artículos 69 y 70 de la citada Ley, en tanto que los límites de la potestad del planeamiento, y contenido documental mínimo se definen en los artículos 74 y 75, respectivamente.

A los efectos previstos por el Plan, hasta tanto no se formulen los reglamentos de desarrollo de la LSOTEX, en virtud de la Disposición Transitoria 8.^a de la misma, son aplicables las determinaciones contenidas en los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y demás disposiciones legales enumeradas en dicha Disposición Transitoria.

El contenido básico del derecho de propiedad del suelo será el regulado por la legislación vigente en dicha materia.

Será aplicable igualmente la legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.

Artículo 2.2.03. 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 Alange.

Artículo 2.2.04. 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 siguiente.

Iniciado el periodo de vigencia de este Plan General Municipal quedarán sin efecto las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alange, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura de 28 de junio de 1994 (DOE n.º 112, de 1-10-1994), así como las modificaciones posteriores de dichas Normas.

Artículo 2.2.05. Revisión del Plan General Municipal.

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.

Independientemente de lo anterior, cuando transcurran diez años de vigencia de este Plan General Municipal, el Ayuntamiento decidirá su mantenimiento o Revisión.

Artículo 2.2.06. Modificación.

Se entiende por Modificación del Plan General Municipal cualquier alteración de sus determinaciones que no quede incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, debiendo adaptarse en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 80 y 82 de la LSOTEX.



En todo caso, la modificación deberá concretar si afecta a la Ordenación Estructural o a la Ordenación Detallada del Plan General, a los efectos de su posterior tramitación.

Artículo 2.2.07. Contenido documental.

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

1. Memoria General, integrada por los siguientes documentos:
 - a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
 - b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.
 - c) Programa de actuación: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme el ordenamiento previsto y, señalándose los plazos para la realización de dichas acciones.
 - d) Evaluación de Impacto ambiental.
2. Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.
3. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.
4. Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Alange. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

- a) Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.
- b) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.

Artículo 2.2.08. Interpretación de la documentación.

La interpretación de las prescripciones contenidas en el Plan General Municipal corresponde en primera instancia, al Ayuntamiento de Alange, 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.

Subcapítulo 2. CONDICIONES DE USO**Sección 1.ª. GENERALIDADES.****Artículo 2.2.09. Disposiciones generales.**

La normativa general que se desarrolla en este Subcapítulo establece las condiciones reguladoras del uso del suelo y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 2.2.10. Regulación de usos.

Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.



A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Según la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.
- Usos específicos.

b) Según su modo de implantación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Según su destino urbanístico:

- Usos privados (V).
- Usos públicos (P).

d) Por su duración temporal:

- Usos permanentes.
- Usos provisionales.

Artículo 2.2.11. Usos globales, pormenorizados y específicos.

1. Se define como uso global el destino general que el Plan General Municipal asigna a cada una de las áreas homogéneas de la ordenación establecida para el territorio municipal. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- a) Espacios libres (L).
- b) Residencial (R).
- c) Industrial (I).
- d) Equipamientos (E).
- e) Terciario (T).
- f) Infraestructuras (F).
- g) Agrícola Ganadero (A).

2. Se define como uso pormenorizado el destino concreto que el Plan General asigna a las parcelas de cada área vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

3. Se considera como uso específico el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.

La relación de los usos específicos y pormenorizados asociados a cada uso global que son considerados en las presentes Normas Urbanísticas es la que se expresa en el siguiente cuadro:



Uso global	Uso pormenorizado	Uso específico
Espacios libres (L)	Jardines y zonas verdes (LJ)	Jardines (LJJ) Áreas ajardinadas (LJA)
	Áreas de Recreo y juego (LR)	
	Áreas Peatonales (LP)	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	Exclusivo (RUE)
		Con local (RUL)
		Anexo a otros usos (RUA)
	Colectivo (RC)	Plurifamiliar (RCP) Comunitario (RCC)
Industrial (I)	Talleres, artesanal y pequeña industria (IT)	
	Almacenaje (IA)	
	Producción y Transformación (IP)	Inocuas (IPI)
		Molestas (IPM)
Nocivas, insalubres y peligrosas (IPN)		
Equipamiento (E)	Enseñanza (EE)	Infantil (EEI)
		Primaria (EEP)
		Secundaria y Bachillerato (EES)
		Otras (EEO)
	Deportivo (ED)	Pistas descubiertas (EDP)
		Estadios, Pabellones y Complejos (EDE)
	Social (ES)	Administrativo (ESA)
		Bienestar Social y Asistencial (ESB)
		Sanitario (ESS)
		Religioso (ESR)
		Cultural (ESC)
	Servicios Urbanos (EU)	Ocio y socio-recreativo (ESO)
		Cementerio (EUC)
Matadero (EUM)		
Seguridad ciudadana (EUS)		
Servicio de Incendios (EUI)		
Servicio de limpieza (EUL)		
Otros (EUO)		
Terciario (T)	Comercial (TC)	Local comercial (TCL)
		Centro comercial (TCC)
	Oficinas (TO)	Despacho profesional (TOD)
		Empresas (TOE)
		Sede Institucional (TOI)
	Turístico (TT)	Hoteles (TTH)
		Pensiones y Hostales (TTP)
		Campamentos (TTC)
		Turismo Rural (TTR)
		Otros (TTO)
	Socio-recreativo (TS)	Bares, cafeterías y restaurantes (TSB) Discotecas (TSD)
Infraestructuras (F)	Comunicaciones y transportes (FC)	Red viaria de tráfico (FCR)
		Garajes y Aparcamientos (FCG)
		Áreas de servicios y gasolineras (FCA)

	Redes de instalaciones (FR)	Colectores de saneamiento de aguas (FRS)
		Emisarios y redes de abastecimiento (FRA)
		Líneas eléctricas (FRE)
		Antenas y líneas de telecomunicaciones (FRT)
		Líneas de Gas (FRG)
		Otras (FRO)
	Centros de Instalaciones (FI)	Depuradora y tratamiento de aguas (FIS)
		Abastecimiento de aguas y depósitos (FIA)
		Telecomunicaciones (FIT)
		Gas (FIG)
		Energía eléctrica (FIE)
		Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (FIR)
		Otras (FIO)
	Explotación de recursos naturales (FE)	
	Singulares (FS)	
Agrícola Ganadero (A)	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias (AO)	
	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales (AE)	
	Industrias agro ganaderas (AI)	Almacenaje (AIA)
		Transformación molestas (AIM)
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas (AIN)

Artículo 2.2.12. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

- Uso característico: Es el uso que caracteriza la ordenación de un ámbito por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.
- Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
- Uso prohibido o incompatible: Es el uso que por sus características no puede implantarse en el área de ordenación considerada, bien por no considerarse compatible con el uso característico del área, bien por superar determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 2.2.13. Usos públicos y privados.

- Usos de destino público: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación. Según la Administración pueden distinguirse las siguientes categorías:



- Municipal (M).
- Provincial (P).
- Autonómico (A).
- Estatal (E).

— Usos de destino privado: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 2.2.14. Usos permanentes y provisionales.

1. Se definen como usos permanentes o estables aquéllos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
2. Se consideran usos provisionales los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 2.2.15. Situaciones de compatibilidad de usos.

Según la ubicación de las edificaciones o instalaciones en que se vaya a desarrollar la actividad interesada, se establecen las siguientes situaciones:

- Situación 1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable pero de diferente uso específico.
- Situación 6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado y específico diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.



- Situación 8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

ESQUEMA EXPLICATIVO DE LAS SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

	IGUAL USO PORMENORIZADO Y DIFERENTE USO ESPECÍFICO	DIFERENTE USO PORMENORIZADO
EDIFICACIÓN AISLADA	SITUACIÓN 1	SITUACIÓN 2
EDIFICACIÓN ADOSADA	SITUACIÓN 3	SITUACIÓN 4
LOCAL EN PLANTA BAJA	SITUACIÓN 5	SITUACIÓN 6
LOCAL EN PLANTA DE PISOS	SITUACIÓN 7	SITUACIÓN 8
LOCAL EN SÓTANO O SEMISÓTANO	SITUACIÓN 9	

0 - Todas

1 - Manzana
2 - Parcela
3 - Planta Sótano o semisótano
4 - Planta Baja
5 - Planta Pisos
6 - Edificio Exclusivo

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, son las establecidas en la matriz de usos que figura como documento Anexo n.º 1 de estas Normas Urbanísticas.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogidos en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el referido Anexo de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- Características de la actividad.
- Informes de las Administraciones sectoriales competentes en virtud de la legislación específica que la afecte.
- Repercusión de la actividad en su ámbito inmediato.

Sección 2.ª. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 2.2.16. Espacios libres. Definición y pormenorización.

El uso global de espacios libres (L) es el que corresponde a las zonas verdes y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Según sus características se pormenorizan los siguientes usos:

1. Jardines y zonas verdes (LJ): Corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno, en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50% de la superficie total.
2. Áreas de recreo y juego (LR): Corresponde a los espacios acondicionados para el recreo infantil o los juegos deportivos no reglados.
3. Áreas peatonales (LP): Son aquéllas áreas destinadas al ocio cultural o recreativo en que predominan las superficies pavimentadas sobre las destinadas a la vegetación.

Artículo 2.2.17. Espacios libres. Condiciones generales.

- El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.
- En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

Artículo 2.2.18. Jardines y Zonas verdes. Especificidad y condiciones particulares.

1. Según su situación y entidad superficial se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Jardines (LJJ): Corresponde a las zonas verdes de relevante entidad, destinadas al recreo y esparcimiento de las personas.
 - Áreas ajardinadas (LJA): Son aquéllas destinadas al simple ornato de los espacios públicos o a la defensa y protección de vías públicas y redes de servicios.
2. Los jardines se situarán en los lugares expresamente señalados para ellos en los planos de ordenación.
3. En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.



4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.
5. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
6. Las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de vías públicas y redes de servicio no podrán computarse a los efectos del conjunto de dotación mínima de espacios libres.
7. En las áreas ajardinadas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano y las ornamentales.
8. A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas ajardinadas destinadas a la protección de las redes viarias o de infraestructuras, ni tampoco los jardines cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Artículo 2.2.19. Áreas de recreo y juego. Condiciones particulares.

- Las áreas de recreo y juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, acondicionándose de acuerdo con las actividades a desarrollar.
- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.
- A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas de juego cuya superficie continua sea inferior a doscientos (200) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Artículo 2.2.20. Áreas peatonales. Condiciones particulares.

- Las áreas peatonales se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 20% del total.
- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.



- A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas peatonales cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Artículo 2.2.21. Acceso a los edificios desde parques y jardines.

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que dispongan de una franja pavimentada contigua a la edificación, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano se sitúe a una distancia no superior a cuarenta (40) metros de la calzada.

Sección 3.ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.2.22. Uso residencial. Definición y pormenorización.

El uso global residencial (R) es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Unifamiliar (RU), que corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Residencial unifamiliar exclusivo (RUE), relativo a edificios situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública, en los que la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda no alcanza el 15% de la superficie edificable.
- Residencial unifamiliar con local (RUL), relativo a parcelas y edificios en los que la compatibilidad de otros usos con la vivienda se sitúa entre el 15% y el 50% de la superficie edificable.
- Residencial unifamiliar anexo a otros usos (RUA), relativo a parcelas y edificios en los que el uso de vivienda sea complementario de otros usos, hasta un máximo del 5% de la superficie edificable del uso principal, admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda en una parcela edificable concreta.

2. Colectivo (RC): corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes. También incluye los edificios o locales de carácter no hotelero destinados al alojamiento temporal o permanente de personas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Residencial colectivo plurifamiliar (RCP), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común o independiente.
- Residencial colectivo comunitario (RCC), o residencial de alojamiento, es el correspondiente a edificios o locales, de carácter no hotelero, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión u otros.

**Artículo 2.2.23. Condiciones particulares del uso residencial.**

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las dimensiones superficiales y condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad establecidas por la normativa sectorial vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.
2. Tanto las habitaciones que integran los programas familiares mínimos de cada vivienda, como las zonas de circulación interior que sirvan como paso obligado a dichas habitaciones estarán cerradas y cubiertas, debiendo los elementos delimitadores que forman el suelo, paredes y techo de las mismas, reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente en la materia, así como las que garanticen la debida privacidad e intimidad de sus usuarios.
3. Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros u otro tipo de residencia comunitaria. En defecto de legislación específica, los dormitorios y baños deberán reunir las condiciones exigidas en los apartados 1 y 2.
4. Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por vivienda en todos aquellos edificios que reúnan las siguientes características:
 - 6 o más viviendas.
 - Superficie de solar mayor de 250 m².
 - Longitud de fachada mayor de 10 metros.

Artículo 2.2.24. Régimen de promoción de las viviendas (E).

Según el régimen de promoción de las viviendas, se distinguen dos categorías:

- Vivienda de promoción libre (VL).
- Viviendas acogidas a un régimen de protección pública (VP).

El régimen de protección pública de carácter obligatorio deberá estar contenido en la ordenación de detalle de carácter gráfico o escrito de las correspondientes parcelas edificables.

Sección 4.ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 2.2.25. Uso industrial. Definición y pormenorización.

El uso global industrial (I) es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, envasado, transporte, distribución, venta al por mayor y almacenaje de productos materiales. Se incluyen así mismo en este uso las actividades encaminadas al desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Cualquier local o edificio destinado a uso industrial deberá cumplir las determinaciones que le sean de aplicación a su actividad específica por la legislación vigente, y en particular, por la sectorial en materia de prevención de riesgos laborales, seguridad y salud en el trabajo, protección ambiental, Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, seguridad contra incendios en establecimientos industriales y cualquier otra normativa incidente en la actividad.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria (IT):

Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad se pueden ubicar en áreas residenciales.

2. Industria de almacenaje (IA):

Corresponde a los usos industriales cuya superficie edificable en una parcela se destina únicamente al almacenaje o a la exposición de productos.

3. Industria de producción y transformación (IP):

Corresponde a aquellas instalaciones industriales dedicados a los procesos de obtención y transformación de materias primas que por las características o volumen de su actividad no se incluyen en las clases anteriormente señaladas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Industria inocua (IPI), relativo a los usos industriales no clasificados como molestos, nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.
- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades encuadradas en la categoría de molestas por la reglamentación sectorial.
- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPI), relativo a los usos industriales clasificados como nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.

Artículo 2.2.26. Condiciones generales del uso industrial.

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.



- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

- Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

Artículo 2.2.27. Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares.

- Los edificios o locales destinados a este uso deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.
- No se autorizarán las instalaciones de este uso en plantas de sótano o semisótano.

Artículo 2.2.28. Industria de almacenaje. Condiciones particulares.

1. Los locales de superficie inferior a 150 m² deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.
2. Los de superficie superior a 150 m² no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos. En este caso se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 50 m² de instalación y un área exclusiva para carga y descarga de mercancías, de dimensiones suficientes, en el interior de la parcela o edificio.

Artículo 2.2.29. Industria de producción. Condiciones particulares.

1. Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo.
2. La previsión de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² de instalación.
3. Deberán disponer en el interior de la parcela o edificio de un área exclusiva, de dimensiones suficientes, para carga y descarga de mercancías.

Sección 5.ª. USO DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 2.2.30. Uso de equipamiento. Definición y pormenorización.

El uso global de Equipamiento (E) corresponde a los locales, edificios o instalaciones que sirven para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación,



su enriquecimiento cultural, su salud y bienestar general, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de servicios. Pueden ser de carácter público o privado, teniendo en el primer caso consideración de dotación pública.

Los equipamientos de carácter privado previstos en el Plan General se indican en el plano OD-2, añadiendo a las siglas que identifican el uso la letra P seguida de un asterisco (... P*)

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Enseñanza (EE): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.
2. Deportivo (ED): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza o a la práctica deportiva y de cultura física, con o sin zona para espectadores.
3. Equipo social (ES): corresponde a instalaciones dedicadas a la prestación de servicios comunitarios de índole asistencial, sanitaria, religiosa, cultural, socio-recreativa, administrativa, comercial, etc.
4. Servicios Urbanos (EU): corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes, tales como los de seguridad ciudadana o servicios de incendios, y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, tanatorios o servicios de limpieza urbana, recogida de basuras y similares.

Artículo 2.2.31. Alcance de la calificación dotacional.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.
2. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por otro uso dotacional compatible sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.
3. Además de a la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
 - a) Los usos de equipamiento docente, deportivo, sanitario, social-asistencial, cultural y administrativo solo podrán sustituirse entre sí.
 - b) Los restantes usos pormenorizados considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales Equipamiento y Servicios así como en el de Espacios Libres.

Artículo 2.2.32. Uso de enseñanza. Especificidad y condiciones particulares.

Según los niveles educativos que se imparten, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Enseñanza Infantil (EEI).
- Enseñanza Primaria (EEP).
- Enseñanza Secundaria (EES).
- Otras enseñanzas (EEO).

Los centros docentes tanto públicos como privados en que se desarrollen actividades de enseñanza oficial adecuarán sus características a las determinaciones que en cada momento dispongan los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

Artículo 2.2.33. Uso deportivo. Especificidad y condiciones particulares.

Según el tipo de instalaciones se distinguen los siguientes usos específicos:

- Pistas descubiertas (EDP): corresponde a instalaciones al aire libre, de condiciones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.
- Estadios, pabellones y complejos (EDE): corresponde a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público, y a instalaciones abiertas dotadas de graderíos.

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Todos aquellos recintos o instalaciones en que puedan desarrollarse actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 2.2.34. Uso de equipamiento social. Especificidad y condiciones generales.

1. Según las características de los servicios ofrecidos se distinguen los siguientes usos específicos:

- Administrativo (ESA): Comprende los locales e instalaciones donde se prestan servicios administrativos y de gestión de la Administración pública en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).
- Bienestar social y Asistencial (ESB): Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se desarrolla la prestación de servicios de ayuda y asistencia comunitaria a las personas de carácter no específicamente sanitaria, tales como guarderías, centros para la tercera edad, albergues y similares.
- Sanitario (ESS): Corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública. Comprende la prestación de asistencia médica, servicios quirúrgicos y de hospitalización de enfermos, tales como los hospitales o los centros de salud, excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas. Incluye los establecimientos balnearios que utilizan las aguas minero-medicinales y/o termales con fines terapéuticos.

- Religioso (ESR): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.
 - Cultural (ESC): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición. Se incluyen en este uso las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural, tales como teatros, cines o salas de concierto.
 - Ocio y socio-recreativo (ESO): Corresponde a los locales e instalaciones de titularidad pública en los que se desempeñan actividades de recreo y reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.
2. Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.
 3. Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.
 4. Los establecimientos balnearios podrán disponer de instalaciones industriales, hoteleras, de ocio y demás complementarias que tengan por objetivo la prestación de servicios distintos a los propios y específicos de los balnearios, regulándose dichas instalaciones por su legislación específica y por las condiciones particulares establecidas en estas normas para los usos correspondientes.

Artículo 2.2.35. Uso de equipamiento administrativo. Condiciones particulares.

Las instalaciones destinadas a este uso se registrarán por las condiciones particulares establecidas en estas Normas para el uso de oficinas o para los usos específicos a que se asimilen a las actividades concretas que desarrollen.

Artículo 2.2.36. Uso de equipamiento de bienestar social y asistencial. Condiciones particulares.

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas en estas Normas para las categorías de uso a las que se asimilen las actividades concretas a desarrollar.

Las guarderías infantiles, residencias, club de ancianos y hogares-club de ancianos habrán de cumplir la reglamentación específica que les sea aplicable establecida por la Consejería competente en la materia de la Junta de Extremadura.

Artículo 2.2.37. Uso sanitario. Condiciones particulares.

Los establecimientos destinados a este uso reunirán las características que les señale su reglamentación específica.

**Artículo 2.2.38. Uso religioso. Condiciones particulares.**

Las dependencias de este uso destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso residencial colectivo comunitario.

Artículo 2.2.39. Uso cultural. Condiciones particulares.

En edificios o locales de nueva planta se proyectará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación. Esta dotación podrá modificarse según criterio municipal en función de las características concretas de la actividad.

Artículo 2.2.40. Uso socio-recreativo. Condiciones particulares.

Sus condiciones particulares serán las reguladas en el artículo 2.2.46 de estas Normas.

Artículo 2.2.41. Servicios urbanos. Especificidad y condiciones particulares.

Según la actividad a que se destinen, se diferencian los siguientes usos específicos:

- Cementerio (EUC).
- Matadero (EUM).
- Seguridad ciudadana (EUS).
- Servicio de incendios (EUI).
- Servicio de limpieza y recogida de basuras (EUL).
- Otros servicios urbanos (EUO).

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Sección 6.ª. USO TERCARIO.

Artículo 2.2.42. Uso terciario. Definición y pormenorización.

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios al público, empresas u organismos, o al comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Comerciales (TC): corresponde a locales o edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías, o a la prestación de servicios a terceros.
2. Oficinas (TO): locales o edificios en que se desarrollan actividades de carácter privado cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o



servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

3. Turísticos (TT): corresponde el uso turístico a los locales, edificios o instalaciones en las que se desarrollan actividades cuyo objeto es la prestación, mediante precio, de servicios de alojamiento temporal, restauración, mediación entre usuarios y ofertantes de dichos servicios, o cualesquiera otras actividades directamente relacionadas con el turismo, con o sin servicios complementarios.
5. Socio-recreativo (TS): corresponde a los locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Artículo 2.2.43. Uso comercial. Especificidad y condiciones particulares.

1. Según su entidad y morfología se distinguen los siguientes usos específicos:

Local Comercial (TCL): comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Centro Comercial (TCC): corresponde al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

2. Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso comercial son las siguientes:
 - El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior, pudiendo compartir varios locales un único acceso, siempre que éste sea independiente de cualquier otro uso.
 - Los centros comerciales podrán establecerse en planta baja, formando un pasaje cuya anchura será superior a cuatro (4) metros, y con acceso para el público por ambos extremos. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados o longitudes inferiores a 12 metros, bastará con un solo acceso.
 - La superficie de venta de los locales comerciales no será en ningún caso inferior a 6 m², siendo la anchura mínima de los recorridos accesibles al público de 1,20 metros. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
 - La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.
 - Todos los locales dispondrán como mínimo de un aseo dotado con un inodoro y un lavabo. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.



Los locales de superficie de venta superior a 150 metros cuadrados dispondrán de aseos independientes para cada sexo.

- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.
- Para locales o edificios destinados a este uso y de superficie mayor a 500 m², se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m² de instalación.
- Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m², ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

Artículo 2.2.44. Uso de oficinas. Especificidad y condiciones particulares.

1. Atendiendo a la modalidad de prestación de servicios y a las características de los locales en que se desarrolla la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:

- Despachos profesionales (TOD): aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).
- Empresas (TOE): corresponde a los centros en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado, tales como bancos, cámaras, u otros similares.
- Sedes Institucionales (TOI): corresponde a las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, en que se desempeñan tareas de naturaleza administrativa.

2. Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso de oficinas son las siguientes:

- El acceso público a los locales o galerías de distribución de los mismos se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.

Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.

- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.
- En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación.

Quedarán exentas de esta disposición aquellas edificaciones que reúnan las siguientes características:

- Superficie de solar inferior a 150 m².
- Longitud de fachada inferior a 8 metros.

**Artículo 2.2.45. Uso turístico. Especificidad y condiciones particulares.**

1. Según la modalidad y características de las actividades turísticas se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Hoteles (TTH): corresponde a los establecimientos dedicados de manera profesional y habitual a proporcionar habitación o residencia, mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que están clasificados como hoteles por la reglamentación sectorial de esta actividad. Se incluyen en este grupo los hoteles-apartamentos.
 - Pensiones y Hostales (TTP): corresponde a los establecimientos que ofrecen alojamiento, mediante precio, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento, como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, son exceptuados de determinados requisitos exigidos para los hoteles en la normativa sectorial.
 - Campamentos de turismo (TTP): son los establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, se destinan a facilitar la ocupación, mediante precio, de quienes pretenden hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables, así como aquellos elementos fijos debidamente autorizados por la reglamentación sectorial de la materia de que el campamento pudiera estar dotado.
 - Turismo rural (TTR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contempladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.
 - Otros (TTO): comprende los establecimientos turísticos extrahoteleros no incluidos en alguna de las categorías descritas en los apartados anteriores: villas vacacionales, albergues, centros o colonias escolares y similares.
2. Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:
 - Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 2.2.46. Uso socio-recreativo. Especificidad y condiciones particulares.

1. Según las características de la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares (TSB).
 - Discotecas, salas de fiesta, salas de juego y otras actividades recreativas (TSD).
2. Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa



específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- El acceso público a ese tipo de locales se hará directamente desde el exterior.
- No se admitirá este uso en planta sótano o semisótano.
- Para locales o edificios destinados a este uso de superficie superior a 250 m², deberán preverse plazas de aparcamiento a razón de una por cada 25 m² de instalación.

Sección 7.ª. USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 2.2.47. Uso de Infraestructuras. Definición y pormenorización.

Corresponde a las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Comunicaciones y transporte (FC): Tienen este uso los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. Redes de instalaciones (FR): Tienen este uso las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.
3. Centros de instalaciones (FI):
4. Explotación de recursos naturales (FE): Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.
5. Singulares (FS): Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 2.2.48. Comunicaciones y transporte. Usos específicos.

Atendiendo a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases o usos específicos:

- Red viaria (FCR): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.
- Garajes y Aparcamientos (FCG): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
- Áreas de servicio y gasolineras (FCA): Relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros.



- Puertos (FCP): espacio destinado a permitir el atraque de barcos.

Artículo 2.2.49. 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.

2. En el suelo urbano consolidado los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

3. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
4. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento estará a cargo de los particulares.
5. 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.
- En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros.
- Siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías distribuidoras y en viario local principal de la zona o sector.
- 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.
- En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.
- La pavimentación de las vías de menos de 5 metros de anchura se realizará sin efectuar cambios de nivel entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse ambas circulaciones mediante cambios en el color o la textura de los materiales empleados.

Artículo 2.2.50. Uso de garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares.

1. Corresponde este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación o reparación de vehículos automóviles.

Se consideran las siguientes clases:

- Aparcamiento en superficie: Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.
- Aparcamiento cerrado: Corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrados y cubiertos, públicos o privados, destinados al estacionamiento de vehículos automóviles, excluidos los garajes integrados en edificios de viviendas y destinados a sus usuarios, que podrán regirse por las condiciones que para los garajes se establezcan en la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas vigente en la fecha de solicitud de la licencia municipal de obras.

2. 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 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.

3. Los aparcamientos cerrados cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja, sótano o semisótano.
- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.
- Las dimensiones mínimas de cada plaza, así como las de los pasillos de circulación y maniobra serán las especificadas en el número anterior.
- La altura libre mínima será de 2,20 m.
- Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.
- Los garajes de más de 50 plazas deberán disponer de un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales diferenciados.
- La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas no podrán ser bidireccionales, y tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.
- Los accesos rodados a los aparcamientos colectivos dispondrán de un espacio horizontal de espera, en el interior de la parcela e inmediato a la vía, con un fondo mínimo de 5 metros, una anchura igual a la del acceso y una pendiente del 5% como máximo.
- El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.



- Existirá al menos un acceso peatonal independiente. Para que un acceso peatonal contiguo al vial para vehículos se pueda considerar como independiente deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) su anchura será de 800 mm, como mínimo;
 - b) estará protegido, bien mediante barreras de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o bien mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel estará protegido del riesgo de caídas y adecuadamente señalizado.
 - En plantas de aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5.000 m², los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 550 mm, se protegerá del riesgo de caídas.
 - Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1.200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.
 - Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:
 - a) el sentido de la circulación y las salidas;
 - b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
 - c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;
- Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.
- 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.
 - En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.
 - 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 2.2.51. Áreas de servicio y gasolineras. Condiciones particulares.

- En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer



instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

- Las gasolineras tendrán las características y condiciones que al respecto estén establecidas en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

Los servicios complementarios tanto de venta al pormenor como de equipamiento hotelero se ajustarán a lo establecido en estas Normas para dichos usos.

Artículo 2.2.52. Puertos. Condiciones particulares.

Los puertos que puedan instalarse en el término municipal se ajustarán a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 2.2.53. Redes de Instalaciones. Especificidad.

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

- Colectores de saneamiento de aguas (FRS): 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 (FRA): que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Líneas eléctricas (FRE): 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. (FRT): relativo a las redes e instalaciones de distribución de telefonía y otras redes de telecomunicación como las radiofónicas, televisivas y similares.
- Líneas de Gas (FIG): que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la distribución y suministro del combustible.
- Otras (FIO).

Artículo 2.2.54. 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, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 2.2.55. 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 2.2.56. 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 2.2.57. 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 2.2.58. 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 o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Capítulo 1

GENERALIDADES

Artículo 3.1.01. Elementos de la ordenación estructural.

Las determinaciones de Ordenación Estructural del territorio municipal de Alange son las siguientes:

- Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
- La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.



- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
- Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- Ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
- Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.

Capítulo 2 DIRECTRICES

Artículo 3.2.01. Ocupación del territorio.

El Plan General Municipal propone el mantenimiento de la actual estructura general del territorio municipal, determinada por el núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico, con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales. En consecuencia, se establecen las siguientes directrices de ocupación:

- 1.^a Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población.
- 2.^a Mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.
- 3.^a Potenciación de una oferta turística basada en los recursos eco-culturales del municipio: embalses, aguas termales, espacios protegidos y patrimonio cultural, a través de la protección de los mismos y la delimitación de áreas homogéneas de baja densidad para la autorización de viviendas familiares y equipamientos.

**Artículo 3.2.02. Modelo de evolución urbana.**

El Plan General propone para el núcleo urbano de Alange un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente y en la ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos existentes, manteniendo la ubicación de aquéllos que demandan mayor superficie, e implantando nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

Artículo 3.2.03. Reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras.

El Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio a través del reconocimiento y planificación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos. Así mismo identifica y señala los equipamientos públicos que integran la red básica dotacional y los que forman parte de red pormenorizada. La delimitación e identificación de estos elementos se contiene en los planos de ordenación número OE-8, OD-2 y OD-3.

Capítulo 3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 3.3.01. Clases de suelo.

De conformidad con lo señalado en el artículo 8.2 de la LSOTEX, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60 de la misma, el presente Plan General Municipal clasifica el suelo de la totalidad del término municipal de Alange en las siguientes clases:

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (SUR).
- Suelo no urbanizable (SNU).

A su vez, en cada una de estas clases se distinguen las siguientes categorías y subcategorías:

- En suelo urbano:
 - Consolidado.
 - No consolidado.
- En suelo no urbanizable:
 - Común, en las subcategorías de Innecesario e Inadecuado.
 - De Protección, en las subcategorías Ambiental, Natural, Paisajística y Cultural.
 - De Protección Estructural.
 - De Protección de Infraestructuras y Equipamientos.



La clasificación y, en su caso, la calificación urbanística del suelo constituye su división básica a efectos urbanísticos, determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son aplicables, vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La delimitación y localización de cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el presente Plan se contiene en los planos de Ordenación OE-2, detallándose en los correspondientes apartados de estas normas urbanísticas las condiciones de ordenación que les son aplicables a los terrenos adscritos a cada una.

Artículo 3.3.02. Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por reunir los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX, se delimitan en el plano n.º OE.2 de Ordenación de este Plan General Municipal, identificado con las siglas SU.

Se atribuye la condición de suelo urbano no consolidado, identificado con las siglas SU.NC, a los terrenos que el Plan incluye en unidades de actuación urbanizadora, así como al clasificado en aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de la LSOTEX, identificado como SU.NC (art.9.2.b), atribuyéndose al resto la condición de suelo urbano consolidado (SU.C).

Artículo 3.3.03. Suelo Urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable municipal los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

Su delimitación se refleja en el plano n.º OE-2 de Ordenación de este Plan General, identificado con las siglas SUR.

Artículo 3.3.04. Suelo No Urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX, el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano n.º OE-2 de Ordenación, identificado con las siglas SNU, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC): 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. Dentro de esta categoría se distinguen dos subcategorías:

- Suelo No Urbanizable Común Inadecuado (SNUC-ID), constituido por aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.
- Suelo No Urbanizable Común Innecesario (SNU-IN), constituido por aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 26.1.1.a) de la LSOTEX, se delimita en este suelo una zona homogénea en la que pueden autorizarse viviendas familiares. La localización e identificación de esta zona se contiene en los planos de ordenación estructural OE-2.

2. Suelo No Urbanizable de Protección (SNU-P): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNU-PA), con las siguientes variedades:
 - De protección ambiental hidráulica (SNU-PAH).
 - De protección de vías pecuarias (SNU-PAC).
 - De protección eólica (SNU-PAE).
- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNU-PN) en su variedad de protección de ZEPAS (SNU-PNZ).
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNU-PP), con las siguientes variedades:
 - Protección de cerros (SNU-PPC).
 - Protección de Dehesas (SNU-PPD).
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC):

3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNU-PE): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

- SNU-PEA: Protección estructural agrícola.
- SNU-PEM: Protección estructural de manantiales.

4. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIE): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.



Capítulo 4

SUELO URBANO. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 3.4.01. Zonificación. Áreas Normativas.

Atendiendo a las condiciones particulares de las características actuales del suelo clasificado como suelo urbano, referentes a su morfología urbana y grado de consolidación, así como a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se distinguen las siguientes zonas o áreas normativas, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE-4 y OD-2:

- Zona de protección (1): Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población, que viene definido por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Milagros y calles limítrofes. Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

- Intensidad edificatoria máxima en la Zona 1: $1,2685 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (m^2 de edificación residencial por m^2 de ZOU)

- Zonas de renovación (2): Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en estas zonas la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.

- Intensidad edificatoria máxima en la Zona 2: $0,6767 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (m^2 de edificación residencial por m^2 de ZOU)

- Zona industrial (3): integradas por las áreas a las que el Plan General asigna uso industrial.

- Intensidad edificatoria máxima en la Zona 3: $0,6845 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (m^2 de edificación industrial por m^2 de ZOU)

Artículo 3.4.02. Desarrollo del suelo urbano.

Los terrenos incluidos en áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución debe tener lugar en unidades de actuación urbanizadora son los que se señalan en los planos de Ordenación OE-3, identificados con las siglas UA-SU-n.º.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten.



Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

Cuando, con los fines anteriores, las propuestas de redelimitación varíen en más o en menos el 10% de la superficie del ámbito de los terrenos y/o supongan una división de la unidad de actuación preexistente, esta modificación tendrá carácter estructural y, por tanto, corresponderá su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este porcentaje podrá superarse en los siguientes supuestos:

- 1) En el caso de incorporación de infraestructuras públicas, en la superficie necesaria para su implantación.
- 2) En el caso previsto en el artículo 31.2.c) de la Ley 9/2010 de Modificación de la LSOTEX.

Las condiciones objetivas y los requerimientos que deben cumplirse para legitimar la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización son las que para cada unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo 5

SUELO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 3.5.01. Delimitación de Sectores.

El Plan General establece cinco sectores de suelo urbanizable, que se identifican mediante las siglas SUR-n.º. Su localización y delimitación se contiene en los planos de ordenación OE-3.

Las superficies, usos globales y compatibles así como las intensidades y densidades edificatorias máximas son las que para cada sector se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.5.02. Desarrollo del suelo urbanizable.

El Plan General no establece la ordenación detallada de ninguno de los sectores delimitados. En consecuencia, la ordenación detallada de cada uno de ellos se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que podrán tramitarse de forma independiente o integrados en los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector delimitado, sin perjuicio de su posible división en varias unidades de actuación, y, en su caso, la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares de ordenación estructural y detallada establecidas por el Plan General para el sector objeto de la ordenación, y que se contienen, respectivamente, en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título y en las del Capítulo 3 del Título 4 de estas Normas.

**Artículo 3.5.03. Ejecución del suelo urbanizable.**

La ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento en cada sector se llevará a cabo en régimen de unidades de actuación urbanizadora. El Plan General señala en cada uno de ellos, con carácter indicativo, el ámbito de la correspondiente unidad. La localización y delimitación de estas unidades se contiene en los planos de Ordenación OE-3, identificadas con las siglas UA-SUR-n.º.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, pudiendo sus ámbitos ser divididos o redelimitados, en su caso, por los Planes Parciales, e identificados con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Las condiciones objetivas y los requerimientos que deben cumplirse para legitimar la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización son las que para cada unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas, y las que en su caso señalen los Planes Parciales de Ordenación.

Capítulo 6

SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 3.6.01. División normativa.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, el Plan General establece las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Común (SNUC): 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. Dentro de esta categoría se distinguen dos subcategorías:
 - Suelo No Urbanizable Común Inadecuado (SNUC-ID), constituido por aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.
 - Suelo No Urbanizable Común Innecesario (SNU-IN), constituido por aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. Se delimita un área en los terrenos pertenecientes a esta subcategoría como zona homogénea para la autorización de viviendas familiares.
2. Suelo No Urbanizable de Protección (SNU-P): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:



- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNU-PA), con las siguientes variedades:
 - De protección ambiental hidráulica (SNU-PAH).
 - De protección ambiental cañadas (vías pecuarias) (SNU-PAC).
 - De protección eólica (SNU-PAE).
 - Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNU-PN) en su variedad de protección de ZEPAS (SNU-PNZ).
 - Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNU-PP), con las siguientes variedades:
 - Protección de cerros (SNU-PPC).
 - Protección de Dehesas (SNU-PPD).
 - Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNU-PC).
3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNU-PE): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:
- SNU-PEA: Protección estructural agrícola.
 - SNU-PEM: Protección estructural de manantiales.
4. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIE): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

La localización y delimitación de cada una de estas áreas se contiene en los planos de Ordenación Estructural OE-2.

Capítulo 7

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

Sección 1.ª: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1.ª. EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD.

Artículo 3.7.01. Exigencias básicas de seguridad estructural.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de seguridad estructural que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.02. Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de seguridad en caso de incendio que les sean exigibles



por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.03. Exigencias básicas de seguridad de utilización.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de seguridad de utilización que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.04. Exigencias básicas de salubridad.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de salubridad que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.05. Exigencias básicas de protección frente al ruido.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de protección frente al ruido que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.06. Exigencias básicas de ahorro de energía.

Todo edificio deberá contar con instalación de distribución de energía eléctrica, conectada a la red general o a sistemas generadores propios. La potencia y características de la instalación se adaptarán al uso a que se destine la edificación.

Las instalaciones se realizarán según lo especificado por la reglamentación vigente de aplicación.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de ahorro de energía que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Subsección 2.^a. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Artículo 3.7.07. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.



Con la excepción de las viviendas unifamiliares, que se registrarán por su normativa específica, los estares de las viviendas tendrán vistas y recibirán iluminación de espacio abierto exterior público o privado, siempre que en este último caso concurren las siguientes circunstancias:

- Que tenga acceso directo desde la vía pública.
- Que permita la inscripción de un círculo de quince metros de diámetro.
- Que las luces rectas de los huecos de iluminación y ventilación a los paramentos enfrentados sean superiores a siete metros.

Artículo 3.7.08. Condiciones de accesibilidad.

El trazado y ejecución de todos los edificios de nueva planta, tanto de uso público como privado, cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación según la normativa sectorial en materia de promoción de la accesibilidad vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

La reforma y rehabilitación de los edificios, tanto de uso público como privado se registrarán por los criterios establecidos en la reglamentación citada en el apartado anterior.

Subsección 3.^a. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 3.7.09. Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales.

En general todas las actividades que se realicen en edificios o terrenos del término municipal habrán de desarrollarse de modo que no se produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionen daños a los bienes públicos o privados o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Para garantizar la conservación y mejora de las condiciones medioambientales en el territorio municipal, además de las limitaciones derivadas de la legislación específica aplicable a cada actividad, habrán de observarse las determinaciones contenidas en los artículos subsiguientes.

Artículo 3.7.10. Protección de la vegetación.

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, aun cuando no fueren calificadas como zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Cuando fuere preciso eliminar parte del arbolado se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo



permitieren, empleándose especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación.

Si se presume que algún ejemplar concreto de árbol, autóctono o no, posee características singulares o destacables que lo haga especialmente representativo, se prohibirá cualquier intervención sobre el mismo, salvo que medio informe previo favorable del órgano competente de la Junta de Extremadura.

Con carácter general en las nuevas plantaciones de árboles, arbustos o áreas ajardinadas se procurará la utilización de especies autóctonas, restringiéndose en la mayor medida posible la plantación de las que requieran excesiva cantidad de agua.

Artículo 3.7.11. Conservación del agua.

Con carácter general, el consumo del agua deberá racionalizarse, para lo cual las instalaciones de distribución y puntos de consumo deben mantenerse en perfectas condiciones de uso, evitándose en lo posible pérdidas y fugas en las redes. Las piscinas, albercas, estanques y fuentes ornamentales, tanto públicas como privadas dispondrán de sistemas de reutilización de las aguas.

Artículo 3.7.12. Protección de las aguas minero termales.

Dentro del perímetro de protección del Manantial de Alange cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación OE.2, se prohíbe la realización de captaciones de aguas subterráneas así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos de origen urbano o industrial.

Artículo 3.7.13. Contaminación lumínica

Las luminarias instaladas en los espacios exteriores, tanto públicos como privados deberán garantizar que el haz luminoso no produzca perturbaciones que impidan u obstaculicen la contemplación del firmamento nocturno o produzcan deslumbramientos.

Subsección 4.^a. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.7.14. Protección del patrimonio.

Serán objeto de protección especial aquellos bienes naturales o artificiales que por sus especiales valores físicos, estéticos, paisajísticos, artísticos o arquitectónicos constituyen el patrimonio heredado del municipio.

Los bienes que integran el patrimonio urbano (edificios, conjuntos de calles, plazas y otros elementos urbanos de especial interés), son objeto de inclusión en el Catálogo de elementos



protegidos que complementa al presente Plan General Municipal, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección.

El patrimonio rural objeto de protección especial por este Plan General está constituido por aquellas áreas o elementos que por sus características naturales, paisajísticas, científicas, arqueológicas, etnológicas, agrícolas, pecuarias o forestales deben preservarse especialmente.

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

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

Capítulo 8

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.01. Exigencias básicas de calidad.

Todas las edificaciones cumplirán con las exigencias básicas de calidad determinadas en la Subsección 1.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.02. Condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad determinadas en la Subsección 2.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.03. Condiciones medio ambientales.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones medioambientales determinadas en la Subsección 3.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.04. Condiciones de protección.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de protección determinadas en la Subsección 4.ª de la Sección 1.ª del Capítulo 7 de este Título.

Capítulo 9

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1.ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 3.9.01. Usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada categoría se contienen en el presente Capítulo, podrán realizarse los siguientes actos:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, realizados de conformidad con las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 13.2.a) de la LSOTEX.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos en el artículo 3.9.03.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados de fincas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 3.9.21.
- La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
- Los actos sujetos a autorización sectorial o calificación urbanística previa que se definen en la Subsección 2.ª de este Capítulo.

Con carácter general, los usos y actividades autorizados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la LSOTEX.

Artículo 3.9.02. Condiciones generales de la edificación y uso del suelo. Requisitos de los proyectos técnicos.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan se regirán por las establecidas en el Capítulo VII de este Título.

Con carácter general, todas las edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas y armonizar con el mismo, no permitiéndose que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas del núcleo e inmediaciones de las carreteras y los caminos.



Los proyectos técnicos que definan las obras o actividades en esta clase de suelo deberán ajustarse a los requisitos sustantivos y documentales que para cada tipo de obra se indican a continuación:

1. Obras de edificación.

Los proyectos de obras que tengan la consideración legal de edificación, según la legislación de ordenación de la edificación o normativa sectorial vigente en la fecha de solicitud de la calificación urbanística, tendrán el contenido sustantivo y documental establecido por dicha legislación.

2. Otras obras.

El contenido documental de los proyectos técnicos aportados deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles, según su objeto específico.

3. Actividades e instalaciones.

Los proyectos de actividades o de instalaciones vendrán suscritos por técnico competente, deberán ser suficientes para la ejecución de los actos proyectados, y contendrán la documentación precisa para la descripción de la actividad a implantar o la instalación a efectuar; que como mínimo será la siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las actividades o instalaciones proyectadas, con justificación de la adecuación de la actividad a desarrollar respecto a la normativa urbanística y específica que le sea aplicable.
- b) Planos de situación urbanística y catastral de la finca afectada, redactados como mínimo a escala 1/10.000; y los planos o soportes gráficos necesarios para la definición de las actuaciones proyectadas.
- c) Valoración de las actuaciones proyectadas.

Artículo 3.9.03. Condiciones de segregación de terrenos.

Las segregaciones y divisiones de fincas en el suelo no urbanizable habrán de ajustarse a los siguientes requisitos:

- Cuando den lugar a dos, la superficie de las fincas resultantes no podrá ser inferior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m².
- Cuando den lugar a más de dos, se aplicará la regla establecida en el artículo 18.5 de la Ley 9/2010 de Modificación de la LSOTEX.

Artículo 3.9.04. Clases de usos

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:



- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, calificación urbanística o autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Subsección 2.^a: USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICIÓN.

Artículo 3.9.05. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos.

1. Talas y labores de conservación: Se consideran como tales las actuaciones previstas en los planes sectoriales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.
2. Tala de transformación: Se define así el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro. Requiere autorización sectorial del órgano competente en la materia.
3. Cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero: Son todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otras, dentro de esta categoría, las cercas de malla.
4. Desmontes, aterramientos, rellenos: En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características.
5. Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones cuyo objeto es el de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
6. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las case-tas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, gran-jas, etc., no destinadas a la producción comercial.
7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. Invernaderos: Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.



9. Establos, granjas avícolas y similares: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con carácter intensivo.
10. Piscifactorías: Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces en estanques, viveros etc.
11. Infraestructuras de servicio a la explotación: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.
12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación: Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) de una determinada explotación que en la misma se desarrolle.

Artículo 3.9.06. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos: Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.
2. Extracciones mineras a cielo abierto: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiéndose por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 m o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.
3. Extracciones mineras subterráneas: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.
4. Instalaciones anejas a la explotación: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
5. Infraestructuras de servicio: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.
6. Vertidos de residuos: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 3.9.07. Construcciones y edificaciones industriales.

1. Almacenes de productos no primarios: Comprenden los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.
2. Industrias incompatibles en el medio urbano: Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos en los que se desarrollan actividades industriales clasificadas como nocivas o insalubres por la normativa sectorial de aplicación, y que por esta razón requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.



3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.
4. Infraestructura de servicios: Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.
5. Vertidos de residuos: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 3.9.08. Actividades de carácter turístico-recreativo.

1. Adecuaciones naturalistas: Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
2. Adecuaciones recreativas: Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
3. Parque rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.
4. Instalaciones deportivas en el medio rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
5. Parque de atracciones: Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.
6. Albergues de carácter social: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
7. Campamentos de turismo.
8. Instalaciones no permanentes de restauración: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
9. Instalaciones permanentes de restauración: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.



10. Instalaciones hoteleras: Los establecimientos regulados como tales por su normativa sectorial.
11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite.

Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 3.9.09. Equipamientos colectivos.

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios, de promoción pública o privada, destinados a la implantación de equipamientos colectivos que deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural. Se distinguen, a efectos de su autorización, los que estén ligados al medio de los que no lo estén.

Artículo 3.9.10. Actividades de carácter infraestructural.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.
2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones: Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.
5. Instalación o construcción de infraestructura energética: Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión, los generadores eólicos y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja tensión y sus instalaciones anejas.



6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua: Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.
7. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.
8. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas: Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales o agrarios, escombros y tierras. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. No se incluyen los depósitos de residuos sólidos urbanos, los industriales o agroganaderos activos, tóxicos o vaporizables.

Artículo 3.9.11. Construcciones residenciales aisladas.

1. Vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero: Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales: Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.
3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural: Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.
4. Vivienda familiar autónoma: Edificio aislado residencial de carácter unifamiliar y de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 3.9.12. Otras instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior: Se entienden como tales aquellas instalaciones que permitan la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. Imágenes y símbolos: Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.



Subsección 3.^a: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO.

Artículo 3.9.13. Edificaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a) La explotación de los recursos biológicos.
 - b) La explotación de los recursos mineros.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:
 - a) Las actividades de carácter turístico-recreativo.
 - b) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.
 - c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 3.9.14. Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos.

Podrán instalarse en parcelas de superficie igual o superior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m², y siempre que cumplan las condiciones que para cada una se señalan, las construcciones que a continuación se relacionan:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:
 - a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.



- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Naves agrícolas, centrales hortofrutícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

- a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.
- b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca.

En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales no será inferior a los quinientos (500) metros.

- c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones que por características especiales derivadas de su uso y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 3.9.15. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas.

1. Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 3.9.20 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de molesta le correspondiesen las de la categoría b).
2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.
3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o zona homogénea de viviendas familiares en suelo no urbanizable.

Artículo 3.9.16. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

1. Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su



correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Artículo 3.9.17. Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.
3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la finca.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada veinte (20) metros cuadrados de parcela, y con una altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.
5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.
6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente en la materia.

Artículo 3.9.18. Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los veinte mil (20.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca.
3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.
7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o zona homogénea de viviendas familiares en suelo no urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 3.9.19. Condiciones de la edificación residencial aislada.

1. Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m².



2. Igualmente, y en las áreas delimitadas como zonas homogéneas para viviendas familiares, podrá autorizarse la construcción de viviendas familiares sobre fincas de superficies inferiores a la establecida en el apartado anterior, siempre que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de este Plan General Municipal, y la unidad rústica vinculada a la vivienda tenga una superficie no inferior a 15.000 m².
3. La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².
4. Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros, y de 15 metros a los ejes de caminos.
5. La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación
6. No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.
7. Cumplirán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VII de este Título para las viviendas con destino urbano.
8. No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3.9.20. Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso industrial.

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:
 - a) Las que, estando clasificadas como inocuas o molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).
3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable de uso residencial o áreas homogéneas de no urbanizable.
4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.



5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.
7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

Artículo 3.9.21. Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra y pintados de blanco.
3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color claro. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
4. Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.
5. Salvo en edificios agroganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agroganaderos e industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

Sección 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Subsección 1.ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 3.9.22. Definición y delimitación.

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 el Plano de Ordenación Estructural n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNUC-ID o SNUC-IN, según se trate de la subcategoría de inadecuado o innecesario.

Se adscriben a la subcategoría de Suelo No Urbanizable Común Inadecuado (SNUC-ID), aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Común Innecesario (SNUC-IN), aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

Artículo 3.9.23. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común Inadecuado.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para la conservación de sus condiciones naturales.

Siempre que no impliquen obras ni requieran calificación urbanística, y se realicen de conformidad a las condiciones establecidas en el artículo 14.1.1.b) de la LSOTEX, los usos y actividades relacionados en el artículo 3.9.05 podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero.
- Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:
 - La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.
 - Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
 - Los usos y actividades destinados a la conservación, mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos existentes.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14:
 - Las viviendas familiares cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.19.
 - No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.
- Las adecuaciones naturalistas y recreativas podrán instalarse en cualquier parcela. No se autorizará ningún tipo de construcción o instalación de carácter permanente vinculada a este uso.

Otras condiciones:

Con carácter general, las condiciones establecidas serán compatibles con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.



En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 3.9.24. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común Innecesario.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el fomento y conservación de sus condiciones naturales.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero.
- Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.
 - La vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
 - La vivienda guardería de complejos en el medio rural.
 - La vivienda familiar autónoma en las zonas homogéneas delimitadas por el Plan General.
 - Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo.
 - Los Equipamientos colectivos.
 - Las Infraestructuras.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.
- Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.15.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.19.
- Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos industrial, de equipamientos, terciarios, socio recreativos y turísticos cumplirán las condiciones que para cada uno se detallan en los correspondientes artículos de la Sección 1.^a de este Capítulo.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.



Otras condiciones.

Con carácter general, la calificación asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Subsección 2.^a. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.9.25. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PAH.

Corresponden en su totalidad a las riberas del embalse de Alange, del río Machel, y de los arroyos Bonhabal, Valdemedel y del Moro, en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

Los márgenes del embalse de Alange se definen por la cota de máximo embalse de éste, establecida en 275 m. Los de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslin-des por parte de los órganos titulares.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - El uso agrícola-ganadero tradicional.
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las adecuaciones naturalistas y recreativas.



- Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso agrícola ganadero.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 3.9.26. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Cañadas (Vías Pecuarias).

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PAC.

Las vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Alange son las definidas en el proyecto de clasificación aprobado por O.M. de 7 de agosto de 1929, siendo su relación la siguiente:

Primera: Cañada Real de Aguas de Verano. Longitud aproximada, 5.500 m metros. Anchura, 75,22 m. Dirección Norte-Sur.

Segunda: Colada del río Palomillas. Longitud aproximada, 2.000 metros. Anchura, 36,6 m. Dirección Levante-Poniente.

La delimitación gráfica de los terrenos de dominio público de vías pecuarias que se refleja en los planos tiene carácter orientativo, no prejuzgando su trazado y linderos legales, cuya definición es competencia exclusiva de los órganos titulares.



Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las limitaciones impuestas por la Legislación Sectorial correspondiente.

Con carácter general, cualquier actuación sobre las vías pecuarias afectadas deberá respetar la legislación específica y propia de las vías pecuarias, como son la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, modificado puntualmente por el Decreto 195/2001, de 5 de diciembre; y la Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones de usos temporales en las vías pecuarias.

Artículo 3.9.27. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Eólica.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PAE.

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la zona de exclusión n.º 9 definida en el Anexo del Decreto de la Consejería de Economía y Trabajo de la Junta de Extremadura 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 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Los terrenos incluidos comprenden distintas categorías de suelo no urbanizable, tanto común como de protección, teniendo la protección ambiental eólica un carácter añadido a las características y peculiaridades de cada una de dichas categorías, y un alcance limitado a las actividades reguladas por la legislación sectorial.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que para las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica se imponen por la legislación sectorial.

Artículo 3.9.28. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de ZEPA.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PNZ.

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Zona de Especial Protección para las Aves denominada Sierras Centrales y Embalse de Alange, delimitada como zona ZEPA en cumplimiento de la Directiva 79/409 CEE, con el código ES0000334. La delimitación



de la ZEPA coincide con el ámbito del Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) establecido por la Orden de la Junta de Extremadura de 6 de junio de 2005 (DOE 21/06/2005).

Los terrenos incluidos comprenden distintas categorías de suelo no urbanizable, tanto común como de protección, teniendo la protección natural de ZEPA un carácter añadido a las características y peculiaridades de cada una de dichas categorías, y un alcance limitado a las actividades reguladas por la legislación sectorial.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

Artículo 3.9.29. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística de Cerros.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PPC.

Corresponde esta categoría a los terrenos de topografía más accidentada, localizados en la zona norte del término, y engloba el promontorio rocoso donde se sitúa el castillo de Alange, o sierra de la Culebra. La singularidad del enclave, constituido por un cerro granítico de paredes casi verticales, y de elevada altitud relativa respecto de las áreas circundantes, notablemente llanas, configuran al cerro del castillo como un hito visual de primer orden, perceptible desde distancias considerables, que se erige como una de las referencias dominantes del paisaje local.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - El uso agrícola-ganadero tradicional.
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.



- Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
 - Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autoriza ningún tipo de construcción vinculada al uso agrícola ganadero.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 3.9.30. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística de Dehesas.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PPD.

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:



- El uso agrícola-ganadero tradicional.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
- La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.
- Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las construcciones vinculadas al uso agrícola ganadero cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.19.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Artículo 3.9.31. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PEA.

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de olivar y viñedo.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:



- El uso agrícola-ganadero tradicional.
- La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las adecuaciones naturalistas y recreativas.
- Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Instalaciones de primera transformación de productos agrícolas.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero o a la primera transformación de productos agrícolas habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.19.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

En las zonas incluidas en el perímetro de protección estructural de manantiales, queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 3.9.32. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Manantiales.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PEM.



Corresponde esta categoría a las zonas incluidas en el perímetro de protección de los manantiales de aguas minero medicinales de Alange, establecido por la Consejería de Agricultura, Industria y Comercio de la Junta de Extremadura, con fecha 31 de enero de 1989.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

Dentro del perímetro autorizado queda prohibida la realización de captaciones de aguas subterráneas, así como la práctica de vertidos, tanto sólidos como líquidos, de origen urbano o industrial.

Artículo 3.9.33. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Cultural.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PC.

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Cara Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

Artículo 3.9.34. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas SNU-PIE.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos.

Condiciones particulares.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.



Capítulo 10

GESTIÓN

Sección 1.ª. Condiciones generales.

Artículo 3.10.01. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión.

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.
- Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie neta con derecho a aprovechamiento y la superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento.
- Superficie bruta total: superficie total del sector delimitado.
- Aprovechamiento medio del área de reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada área de reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.
- Aprovechamiento medio del sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.
- Aprovechamiento medio subjetivo del área de reparto: corresponde al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos incluidos en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.



- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115 m² y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar en 155 m² y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.
- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

Artículo 3.10.02. Aprovechamiento urbanístico.

- El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2.ª del presente Capítulo.
- El aprovechamiento medio de los sectores de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2.ª del presente Capítulo referentes a las condiciones particulares de cada una de ellos.

Artículo 3.10.03. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

a) Áreas con uso global Residencial.

Uso	Coefficiente corrector
Vivienda unifamiliar libre	1,10
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda unifamiliar protegida	0,74
Residencial colectivo protegida	0,67
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

b) Áreas con uso global Industrial.

Uso	Coefficiente corrector
Industrial aislada	0,80
Industrial en hilera	0,90
Terciario	1,10
Equipamiento	0,50

**Artículo 3.10.04. Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones.**

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones del Plan General Municipal en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recalificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (UA/SU-n.º): Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan cinco Unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación estructural en de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección 2.ª de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas.
- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-n.º): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación detallada de cada una de ellas en las fichas que se contienen en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas.

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 3.10.05. Áreas de reparto en suelo urbano.

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen. Se identifican mediante las siglas AR/SU-n.º.

Las parcelas o porciones de parcela de suelo urbano con destino dotacional público incluidos en actuaciones de carácter expropiatorio y que, por tanto, no tienen atribuido aprovechamiento lucrativo alguno, tendrán como aprovechamiento subjetivo, a los efectos de su valoración, el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

Artículo 3.10.06. Gestión del suelo urbanizable.

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUR, seguidas del número de orden del sector (SUR-n.º).

Las unidades de actuación urbanizadora se identifican mediante las siglas UA/SUR, seguidas del número de orden de la unidad (UA/SUR-n.º).



El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de cada uno de los sectores y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE-3.

Artículo 3.10.07. Áreas de reparto en suelo urbanizable.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de Alange no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

Las distintas áreas de reparto se identifican con las siglas AR/SUR, seguidas del número de orden, reflejándose la delimitación de cada una en los planos de Ordenación Estructural OE-3.

Artículo 3.10.08. Actuaciones aisladas.

Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración Pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

Su identificación y localización gráfica se contiene en los planos de ordenación estructural OE-3, debiendo adaptarse las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas a las condiciones generales y particulares que se contienen en las correspondientes secciones del Título 2.º de estas Normas Urbanísticas. Las actuaciones previstas son las siguientes:

Identificación	Clase	Descripción
A-E.1 /D	Actuación de edificación	Construcción de edificio de Equipamiento Social en el final de la calle Jarillao
A-EL.1 /E	Actuación de urbanización	Urbanización del área ajardinada localizada en las traseras de la calle Encomiendas
A-EL.2 /E	Actuación de urbanización	Urbanización de los jardines del Cancho de los Enamorados
A-EL.3 /D	Actuación de urbanización	Urbanización del área ajardinada situada frente al colegio
A-FRA.1/E	Actuación de urbanización	Refuerzo de la red general de abastecimiento mediante la construcción de nuevos ramales a la salida de los depósitos
A-FRA.2/E	Actuación de urbanización	Refuerzo de la red general de abastecimiento mediante la construcción de nuevo ramal en la prolongación de la calle Jarilla
A-FRS.1/E	Actuación de urbanización	Construcción de nuevo colector de saneamiento para la zona norte del núcleo hasta la estación depuradora
A-FRS.2/E	Actuación de urbanización	Construcción de nuevo colector de saneamiento para la zona sur del núcleo hasta la estación depuradora



Sección 2.^a. Condiciones particulares.

Subsección 1.^a. Suelo urbano.

Artículo 3.10.09. Área de reparto AR/SU-01.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SU-01	Suroeste núcleo	Residencial	13.116	0,578

Artículo 3.10.10. Área de reparto AR/SU-02

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SU-02	Pata del Buey	Residencial	3.423	0,454

Artículo 3.10.11. Área de reparto AR/SU-03.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SU-03	La Jarilla	Residencial	31.136	0,585

Artículo 3.10.12. Área de reparto AR/SU-04.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SU-04	Mesilla Oeste	Residencial	5.290	0,514

Artículo 3.10.13. Área de reparto AR/SU-05.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SU-05	Mesilla Este	Residencial	13.090	0,365

Artículo 3.10.14. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-01.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P.
UA/SU-01	Suroeste núcleo	Residencial	13.116	0,578	40

Artículo 3.10.15. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-02 (T).

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P.
UA/SU-02	Pata del Buey	Residencial	3.423	0,454	40

**Artículo 3.10.16. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-03 (T)**

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P
UA/SU-03	La Jarilla	Residencial	31.136	0,585	40

Artículo 3.10.17. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-04.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P
UA/SU-04	Mesilla Oeste	Residencial	5.290	0,514	40

Artículo 3.10.18. Unidad de Actuación Urbanizadora UA/SU-05.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P
UA/SU-05	Mesilla Este	Residencial	13.090	0,365	40

Subseccion 2.^a. Suelo urbanizable.

Artículo 3.10.19. Área de reparto AR/SUR-01.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUR-01	Polígono Industrial	Industrial	131.558	0,50

Artículo 3.10.20. Área de reparto AR/SUR-02.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUR-02	Ctra. La Zarza	Industrial	38.274	0,50

Artículo 3.10.21. Área de reparto AR/SUR-03.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUR-03	La Mesilla	Residencial	88.684	0,70

Artículo 3.10.22. Área de reparto AR/SUR-04.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUR-04	La Cantera	Residencial	74.292	0,70

**Artículo 3.10.23. Área de reparto AR/SUR-05.**

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUR-05	La Arguijuela	Industrial	341.600	0,50

Artículo 3.10.24. Sector SUR-01.

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-01	Polígono industrial	Industrial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Residencial	131.558	0,50

Artículo 3.10.25. Sector SUR-02.

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-02	Ctra. La Zarza	Industrial, restringido a talleres (IT) y almacenaje (IE)	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Residencial Industria de producción y transformación	38.274	0,50

Artículo 3.10.26. Sector SUR-03.

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-03	La Mesilla	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	88.684	0,70
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%

Artículo 3.10.27. Sector SUR-04.

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-04	La Cantera	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	74.292	0,70
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%

**Artículo 3.10.28. Sector SUR-05.**

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUR-05	La Arguijuela	Industrial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Residencial	341.600	0,50

Capítulo 11

SISTEMAS GENERALES

Sección 1.ª. Condiciones Generales.

Artículo 3.11.01. Clasificación.

Según el tipo de dotación que constituya su objeto, el Plan General señala los siguientes sistemas generales:

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

La localización e identificación de los elementos que integran cada uno de ellos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-8.

Artículo 3.11.02. Regulación de los sistemas generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

Sección 2.ª. Condiciones particulares.

Artículo 3.11.03. Sistema general de espacios libres (SG-L).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-L.

Artículo 3.11.04. Sistema general de equipamientos (SG-E).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de



cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-E.

Artículo 3.11.05. Sistema general de infraestructuras (SG-I).

Está constituido por los elementos e instalaciones de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las redes básicas de captación, tratamiento y distribución del abastecimiento de agua potable, colectores y depuración de aguas residuales, transporte, distribución y transformación de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-I.

Artículo 3.11.06. Sistema general viario (SG-V).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-V.

Capítulo 12

CATÁLOGO

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.12.01. Objeto.

El objeto del Catálogo, que complementa al Plan General Municipal de Alange, es la relación y descripción de los bienes concretos que por sus singulares valores y características hayan de ser objeto de una especial protección, así como el establecimiento y definición de los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado del municipio.

Artículo 3.12.02. Contenido.

El Catálogo contiene la relación pormenorizada de todos aquellos elementos objeto de protección, los niveles de protección asignados y las normas reguladoras de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a los mismos.

Según el tipo de bien objeto de protección, el Catálogo distingue las siguientes variedades:

- Catálogo de elementos y edificios de interés arquitectónico.
- Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico.

Este último contiene la relación de los yacimientos arqueológicos conocidos y la definición e identificación de las áreas donde se presume la aparición de restos arqueológicos.

Los niveles de protección que se asignan a los elementos catalogados son los definidos en el artículo 3.12.03 de estas Normas, viniendo reguladas las condiciones de edificación y uso del suelo por las que para cada Nivel y tipo de obra se establecen en el artículo.

Artículo 3.12.03. Niveles de protección.

Las construcciones y espacios urbanos objeto de protección por el Plan General, cuya localización espacial es la reflejada en los planos de ordenación OE-11, quedarán incluidos en los niveles de protección que a continuación se expresan:

— Nivel I: Protección integral.

Se incluyen en este nivel las edificaciones y elementos que por poseer un relevante interés artístico, histórico o arquitectónico deben ser preservados en su integridad, y en consecuencia son objeto del mayor grado de protección por el Plan General. La totalidad de los bienes relacionados en el Catálogo de elementos y lugares de interés arqueológico se encuentra incluida en este Nivel.

— Nivel II: Protección estructural.

Se incluyen en este nivel los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

— Nivel III: Protección ambiental.

Se incluyen en este nivel las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

Artículo 3.12.04. Definición de los diferentes tipos de obras.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de protección del Patrimonio reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras:

— Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

— Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.

— Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.

— Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y



retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

- a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos.
- b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.
- c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible, debe garantizar su reversibilidad.

Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.

Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 3.12.05. Condiciones de protección comunes a todos los niveles.

Los actos de uso y edificación que afecten a los edificios y bienes incluidos en cualquiera de los niveles de protección establecidos por el presente Plan deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato, por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.



- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar los elementos y conjuntos urbanos existentes, rompan su armonía o desfiguren las perspectivas propias de los mismos.
- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación con la tipología del área.
- La protección asignada a la edificación comprende la de todos sus elementos, incluyendo la de la parcela sobre la que se sitúa, que tendrá la consideración de parcela protegida, y no podrá ser objeto de segregación o adición. No obstante, y previa presentación de un estudio histórico y arquitectónico que justifique la inexistencia de elementos de interés en los espacios libres de la parcela, podrán autorizarse segregaciones, siempre que se cumplan las condiciones de parcelación que les sean exigibles, según la ordenación detallada aplicable.

Artículo 3.12.06. Condiciones de protección en el Nivel I.

- En los edificios incluidos en este nivel las posibles intervenciones edificatorias habrán de ir encaminadas a su protección, conservación y mejora, y en consecuencia sólo podrán autorizarse en ellos obras de restauración, conservación y consolidación, así como obras menores de reforma, pudiendo autorizarse obras de reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto en las condiciones establecidas en el artículo 3.12.04. Así mismo, y siempre que así lo indique la ficha individualizada del inmueble, podrán autorizarse obras de ampliación en superficie.
- En los inmuebles incluidos en este nivel de protección las intervenciones que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por la Consejería de Cultura y Turismo con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.
- En todo caso, las obras autorizables deberán ajustarse a los siguientes criterios:
 - a) Se respetarán las características esenciales del inmueble.
 - b) Se respetarán las características volumétricas y espaciales definitorias del inmueble.
- Sobre estos edificios no podrá instalarse publicidad, cables, antenas, toldos y todo aquello que menoscabe su contemplación.

Artículo 3.12.07. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

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



Sección 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.12.08. Relación de elementos incluidos en el Nivel I.

La localización espacial de los elementos e inmuebles a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación n.º OE-11, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

La ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo, figura en los documentos Catálogo Arquitectónico-Nivel I y Catálogo Arqueológico que se incluyen como Anexos de estas normas urbanísticas.

A continuación se relacionan los elementos arquitectónicos incluidos en este nivel:

RELACIÓN DE BIENES ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS CON NIVEL I

Nº	IDENTIFICACIÓN
I-01	Abrevadero fuente de la Jarilla
I-02	Antigua Casa de la Encomienda
I-03	Ermita de San Gregorio
I-04	Castillo de Alange
I-05	Ermita de San Bartolomé
I-06	Escudo en c/. Encomienda, 26
I-07	Fuente del Baño
I-08	Fuente de la Jarilla
I-09	Iglesia parroquial Ntra. Sra. de los Milagros.
I-10	Puente romano de Alange (Existencia dudosa)
I-11	Puente viejo del Matachel (Sumergido)
I-12	Termas romanas
I-13	Vivienda en c/. Encomienda, 22
I-14	Vivienda en c/. Encomienda, 24
I-15	Vivienda en c/. Fraguas, 14
I-16	Vivienda en c/. Almendros, 6
I-17	Vivienda en c/. Baños, 24

Capítulo 13
INFRAESTRUCTURAS

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.13.01. Definición y clasificación.

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.



Se distinguen las siguientes variedades, que coinciden con los usos pormenorizados definidos en el artículo 2.2.47:

1. Comunicaciones y transporte: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. Redes de instalaciones: Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.
3. Centros de instalaciones.
4. Explotación de recursos naturales: Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.
5. Singulares: Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 3.13.02. Condiciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 7.ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO 4

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

Capítulo 1

GENERALIDADES

Artículo 4.1.01. Elementos de la ordenación detallada.

Las determinaciones de ordenación detallada del territorio municipal de Alange son todas las contenidas en el presente Plan General que no formando parte de la ordenación estructural establecida, y de conformidad con ella, la complementan y pormenorizan.

En particular integran la ordenación detallada de Alange las siguientes determinaciones:

- El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado.
- La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
- Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.



- El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.1.02. Disposiciones generales.

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 4.1.03. Terminología.

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones contenidas en el Capítulo 1 del Título 2, siendo de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 4.1.04. Clasificación de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras:

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.
- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.
- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:
 - a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos.



- b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.
- c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.

Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.1.05. Situaciones de fuera de ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.1.b). de la LSOTEX, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultaren disconformes con las mismas, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos por la Ley se distinguen las siguientes situaciones:

1. Incompatibilidad total: Es la situación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones, en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo o situación de las edificaciones. Siempre se consideran incluidos en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
2. Incompatibilidad parcial: Es la situación de edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de altura máxima, volumen u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como



los que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en el Plan General no queden incluidos en las situaciones anteriores.

Artículo 4.1.06. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble.
 - A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
 - Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10% de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
 - Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.
2. En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de mejora y de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento.

Capítulo 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANO

Sección 1.ª: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1.ª. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 4.2.01. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiéndose por tal aquélla que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 4.2.03, se detallan en el siguiente cuadro:

- Condiciones libres.

Artículo 4.2.02. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles:



- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y
- d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Subsección 2.^a. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.2.03. Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

- Edificación en manzana densa (MD):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas.

- Edificación abierta (EA)

Tipología formada por cuerpos de edificación, cuyas líneas de edificación coinciden generalmente con las alineaciones oficiales, aunque pueden presentar retranqueos en todos o alguno de sus frentes, afectando a toda o parte de la altura de sus fachadas. Las edificaciones deben separarse de todos los linderos una distancia no inferior a un tercio de su mayor altura; y, en caso de disponerse varios edificios en la misma parcela, la distancia entre ellos no será inferior a dos tercios de la altura de la más alta.

- Edificación unifamiliar en hilera (UH):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.



— Edificación unifamiliar pareada (UP):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas del otro lindero lateral y del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Edificación unifamiliar aislada (UA):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

— Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros.

— Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

Artículo 4.2.04. Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

- En tipología de Edificación en Manzana Densa la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose en general retranqueos, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.



En aquellas manzanas en las que la rasante del terreno en las alineaciones oficiales se sitúe a más de 1,50 metros sobre las rasantes oficiales, podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de dichas alineaciones, siempre que éstos sean uniformes, afecten a frentes completos de manzana, se produzcan en toda la altura de la edificación y medie autorización previa municipal de la composición resultante.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado:

2 plantas	1,8 m ² /m ²
3 plantas	2,5 m ² /m ²

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En tipología de Edificación Abierta la ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del 60% de su superficie.

La superficie máxima edificable será la resultante de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable las condiciones de ocupación y altura asignadas por el presente Plan.

- En las tipologías de Edificación Unifamiliar Aislada, en Hilera y Pareada, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación y número de plantas se indican en el cuadro siguiente:

	2 plantas	1 planta
UH	1,5 m ² /m ²	1,0 m ² /m ²
UP	1,0 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²
UA	1,0 m ² /m ²	0,5 m ² /m ²

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

- En la tipología de Edificación Industrial en Hilera la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados.
- En la tipología de Edificación Industrial Aislada, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.
- En la tipología de Edificación Singular destinada a equipamientos, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.



- En la tipología de Edificación Singular destinada a uso terciario, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a cinco metros y de los restantes linderos de la parcela una distancia no inferior a tres metros. La ocupación de la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1,0 m²/m².

Artículo 4.2.05. Retranqueos.

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en que estas Normas fijan retranqueos ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Se exceptúa la tipología de Edificación Abierta, en la que las construcciones bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 4.2.06. Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación OD.2.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación en tipologías MD, EA, UA, UH y UP, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta	4,00 m.
2 plantas	7,00 m.
3 plantas	10,00 m.
4 plantas	13,00 m.

Para las tipologías de Edificación Industrial en Hilera e Industrial Aislada la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta	6,00 m.
2 plantas	9,00 m.

En el caso de Edificación Singular la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

Artículo 4.2.07. Medición de las alturas.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no sobrepasa los 10 metros. En caso contrario, se dividirá la misma en bandas de 6 metros, determinándose la altura de cada banda en su punto medio.



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 4.2.08. Construcciones sobre la altura permitida.

1. Sobre la altura máxima permitida no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores, y cuartos de instalaciones o complementarios (trasteros) al servicio exclusivo del edificio.

Como excepción, podrá admitirse la incorporación a las viviendas situadas en la última planta autorizada del espacio bajo cubierta generado sobre las mismas, posibilitándose la proyección de dichas viviendas con tipología de dúplex.

2. La altura máxima de estas construcciones será de 3 metros sobre la máxima autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cubiertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior al 45% desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta edificada.

Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

3. Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.
4. Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.
5. La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de cubierta.
6. Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 4.2.09. Alturas de planta baja.

La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros, salvo en las tipologías de edificación singular, industrial aislada e industrial en hilera.

**Artículo 4.2.10. Altura de plantas.**

La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

Artículo 4.2.11. Sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros.

Sólo se podrá edificar una planta de sótano.

En sótanos y semisótanos sólo se autorizará el uso de garaje, aparcamiento y el de almacenamiento.

Artículo 4.2.12. Voladizos.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente normativa, y que son los siguientes:

- Cierres o miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen por materiales transparentes, reduciéndose los elementos de fábrica a menos del 30% de la superficie de fachada del voladizo.
- Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, siendo sus cerramientos exteriores a base de rejas o similares, excluyéndose el empleo de elementos de fábrica.
- Rejas voladas.
- Cornisas.
- Bordes de cubiertas.

Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados, entendidos como cuerpos de habitaciones que sobresalen de la línea de fachada.

El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,50 metros.

Las rejas u otros elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros de la línea de fachada.

El vuelo máximo de cornisas y bordes de cubierta será de 0,40 metros.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.
- Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.



- Quedarán remetidos un mínimo de 20 centímetros de la arista exterior del bordillo de la acera.
- La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 metros, no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.
- La separación mínima entre vuelos será de 0,50 metros.
- No se admitirán voladizos en patios.

Artículo 4.2.13. Entreplantas.

No se autorizará la construcción de entreplantas.

Artículo 4.2.14. Alineación de paramentos de fachada.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados.

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses).

Artículo 4.2.15. Patios.

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel del piso más bajo cuyas habitaciones ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

En edificaciones no destinadas a uso residencial la forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura, y no inferior a 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m².

En edificaciones de uso residencial la forma y condiciones de los patios serán las que al efecto determine la normativa de habitabilidad o condiciones de viviendas vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación. En defecto de normativa sectorial, las condiciones mínimas serán las definidas en el apartado anterior.

Las luces rectas de los huecos de todos los espacios habitables, incluso aseos y escaleras, que abran a los patios serán como mínimo de 3 metros. Se entiende como luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior en que se sitúa el hueco, tomada desde el eje del mismo, hasta el muro o lindero más próximo.

El número de plantas máximo autorizado en los patios será el mismo que el correspondiente a la edificación en que se sitúan.

No se permitirá cubrir los patios de parcela.



Subsección 3.^a. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 4.2.16. Fachadas.

- Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.
- Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.
- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.
- Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.
- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 60 centímetros.
- Las carpinterías serán de madera, perfiles de acero o aluminio y PVC.
- El capialzado de las persianas no se manifestará en fachada.
- Los elementos de cerrajería de fachadas estarán formados por elementos verticales y horizontales, predominando los verticales.
- En general todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.
- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

Artículo 4.2.17. Cubiertas.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- En edificios de otros usos podrán autorizarse, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.
- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.
- Las antenas de TV y FM se colocarán de modo que no sean visibles desde la vía pública. Particularmente, las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menos visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando la misma pudiese producir un impacto visual desfavorable respecto de su entorno.

**Artículo 4.2.18. Medianeras.**

- Todos los paramentos exteriores de las medianerías, aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores, en cuanto a materiales y colores, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la ejecución de las obras de mejora de las medianerías existentes que carezcan de dicho tratamiento.
- Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianerías.

Artículo 4.2.19. Cerramientos.

- Todos los solares deberán cerrarse en todo su perímetro con cerramientos de fábrica, debidamente revestidas y pintadas con una altura no inferior a 2 metros, que deberá situarse en la alineación oficial.
- Las zonas de los edificios que al finalizar las obras queden como inacabadas o "en bruto", habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior y en toda su altura con cerramientos de fábrica, debidamente revestida y pintada.
- En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones vengan retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo de fábrica debidamente revestida y pintada, de una altura comprendida entre 0,40 y 1,00 metros y parte superior diáfana de altura total no superior a 3 metros.

Artículo 4.2.20. Redes de instalaciones.

- En las áreas de nueva urbanización no se autorizarán los tendidos aéreos de las redes de baja tensión y telefonía, así como el grapeado de las líneas sobre fachada.

Artículo 4.2.21. Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.

- Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, ...etc. no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 centímetros.
- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y una profundidad no superior al ancho de la acera menos 40 centímetros.
- En los toldos podrán admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos metros.

Artículo 4.2.22. Anuncios, carteles y vallas.

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

- No podrán sobresalir más de 10 centímetros.
- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% de la total de la fachada.



- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 centímetros situadas en las jambas de los huecos.
- En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.
- Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

Su espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local.

Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera.

Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.→

- Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.
- Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por RD 1812/94, de 2 de septiembre (BOE de 23/09/94), así como en el punto Once del RD 1911/97, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Sección 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.2.23. Zonificación. Áreas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OD.2

1. Zona de protección.
2. Zona de renovación.
3. Zona industrial.

Subsección 1.ª: ÁREA NORMATIVA 1: ZONA DE PROTECCIÓN.

Artículo 4.2.24. Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población, que viene definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Milagros y calles limítrofes. Para esta área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OD.2.



Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación n.º OD.4-OE.11, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en los artículos 3.12.04, 3.12.05, 3.12.06, 4.5.02 y 4.5.03 de las presentes Normas.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4.2.25. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el artículo 4.2.01 de las presentes Normas.

Artículo 4.2.26. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa (MD) y Edificación Singular (ES) en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación n.º OD.2.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.
- Voladizos: No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.

Artículo 4.2.26. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

Artículo 4.2.27. Condiciones estéticas y de composición.

1. No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.
2. Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.
3. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.
4. En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.
5. Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.



6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.
8. El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.
9. En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura.

Subsección 2.^a: ÁREA NORMATIVA 2: ZONA DE RENOVACIÓN.

Artículo 4.2.28. Definición y delimitación.

Comprende el resto de los terrenos clasificados como suelo urbano, exteriores al centro histórico, y corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en esta área la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OD.2.

Artículo 4.2.29. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales, que para cada tipología edificatoria, se especifican en el artículo 4.2.01 de las presentes Normas.

Artículo 4.2.30. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa (MD), Edificación Abierta (EA), Unifamiliar en Hilera (UH), Unifamiliar Pareada (UP), Unifamiliar Aislada (UA), y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OD.2. En aquellas manzanas que tienen asignadas tipologías alternativas, podrá admitirse el uso de éstas, siempre que se trate de actuaciones unitarias que afecten a manzanas completas.
- Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

Artículo 4.2.31. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

Artículo 4.2.32. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.^a de la Sección 2.^a del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.



Subsección 3.^a: ÁREA NORMATIVA 3: ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 4.2.33. Definición y Delimitación.

Comprende los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, situados junto a la margen norte de la carretera BA-V-6111, al norte del núcleo urbano, en los que coexisten en la actualidad terrenos prácticamente vacantes de edificación, y algunas instalaciones industriales, para los que el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales.

Su delimitación e identificación es la reflejada en el plano OD.2.

Artículo 4.2.34. Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología edificatoria se especifican en el artículo 4.2.01 de las presentes Normas.

Artículo 4.2.35. Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Industrial en Hilera (IH) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2. Las líneas de edificación habrán de constituirse obligatoriamente según las líneas señaladas en el plano OD.2.
- Altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

Artículo 4.2.36. Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo n.º 1.

Artículo 4.2.37. Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3.^a de la Sección 2.^a del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1.^a . CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.01. Determinaciones generales.

Las condiciones específicas de edificación de cada sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Capítulo 2 del presente Título.



Sección 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.3.02. Determinaciones particulares del Sector SUR-01.

Identificación		Sector SUR-01	
Localización		Al norte del núcleo urbano, en el paraje La Dehesilla, junto al actual polígono industrial, sobre la carretera BA-V-6111	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		131.558 (1)	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,50	
Bases orientativas		Debe preverse un vial de servicio paralelo a la carretera BA-V-6111, en continuidad con el existente en el polígono actual.	
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
Usos prohibidos	Residencial		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	19.734 m ²	Espacios libres : 13.156 m ²
			Equipamientos: 6.578 m ²
	Mínimo Espacios libres	13.156 m ²	
Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (658). Al menos el 50 % de carácter público (329).		
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

(1) Queda excluida del ámbito del sector la zona de dominio público de las carreteras colindantes

**Artículo 4.3.03. Determinaciones particulares del Sector SUR-02**

Identificación		Sector SUR-02		
Localización		Al norte del núcleo urbano, entre la carretera EX -105, a La Zarza y Don Benito, y la calle El Palomar.		
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.		
Superficie estimada (m²)		38.274 (1)		
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.		
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,50		
Bases orientativas		Debe preverse un vial de servicio paralelo a la carretera EX - 105. Las zonas verdes y los equipamientos públicos se situarán en una banda contigua al suelo urbano, paralela a la calle Palomar y a la antigua carretera de la Zarza.		
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado	
	Uso característico	Industrial	Talleres y Almacenaje	
	Usos compatibles	Terciario		
		Equipamientos		
		Infraestructuras		
	Usos prohibidos	Residencial		
Industrial			Producción y transformación.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta		
	Equidistribución	Reparcelación		
	Urbanización	Proyecto de urbanización.		
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	5.741 m ²	Espacios libres : 3.827 m ²	
			Equipamientos: 1.914 m ²	
	Mínimo Espacios libres	3.827 m ²		
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (192). Al menos el 50 % de carácter público (96).		
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías			

(1) Queda excluida del ámbito del sector la zona de dominio público de las carreteras colindantes

**Artículo 4.3.04. Determinaciones particulares del Sector SUR-03**

Identificación		Sector SUR-03	
Localización		Al este del núcleo urbano, en el paraje La Mesilla.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		88.684	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,70	
Superficie máxima edificable (m²)		62.079	
Densidad		50 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		443	
Bases orientativas		Altura máxima de la edificación: 3 plantas.	
Usos global	Uso global	Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
Usos prohibidos	Industrial		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	35 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos (21.728 m ²)	Espacios libres: 9.312 m ²
			Equipamientos: 12.416 m ²
	Mínimo Espacios libres	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 8.868 m ²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (621). Al menos el 50 % de carácter público (311).	
Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.		
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

**Artículo 4.3.05. Determinaciones particulares del Sector SUR-04.**

Identificación		Sector SUR-04	
Localización		Al este del núcleo urbano, entre la carretera BA 405, a Palomas, y las antiguas canteras de caolín	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		74.292 (1)	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,70	
Superficie máxima edificable (m²)		52.004	
Densidad		50 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		371	
Bases orientativas		Altura máxima de la edificación: 3 plantas.	
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
Usos prohibidos	Industrial		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	35 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos (18.201 m ²)	Espacios libres: 7.800 m ² Equipamientos: 10.401 m ²
		Mínimo Espacios libres	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 7.429 m ²
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (520). Al menos el 50 % de carácter público (260).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

(1) Queda excluida del ámbito del sector la zona de dominio público de las carreteras colindantes

**Artículo 4.3.06. Determinaciones particulares del Sector SUR-05.**

Identificación		Sector SUR-05	
Localización		Sitio de La Argujuela, al noroeste del núcleo urbano, junto a la margen oeste de la carretera BA-009, a Mérida.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		341.600 (1)	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial. El sector podrá desarrollarse en una o varias unidades de ejecución	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,50	
Bases orientativas		<p>- En el sector va a ubicarse una Central Térmica de Ciclo Combinado, que obligatoriamente tiene que cumplir unas directrices (Impacto Ambiental, distancias ...), lo que condicionaría su ubicación dentro del sector. La zona más adecuada para su implantación sería la zona noroeste del sector. Cualquier desarrollo del sector deberá respetar la ubicación de la Central recogida en la Declaración de Impacto Ambiental y Autorización Ambiental Integrada de dicha Central.</p> <p>- Debe preverse un vial de servicio paralelo a la carretera BA-009</p> <p>- Las zonas verdes se dispondrán entre este vial y el límite oriental del sector.</p>	
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Producción y Transformación (IP) Talleres, artesanal y pequeña industria (IT) Almacenaje (IA)
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
Usos prohibidos	Residencial		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	51.240 m ²	Espacios libres : 34.160 m ²
			Equipamientos: 17.080 m ²

	Mínimo Espacios libres	34.160 m ²
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (1.708). Al menos el 50 % de carácter público (854).
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías	
Otras condiciones: La ordenación, urbanización y edificación del Sector deberán atenerse a las condiciones impuestas por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura en el Informe sobre REQUERIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL PROYECTO DE INSTALACIÓN DE CENTRAL DE CICLO COMBINADO EN ALANGE, de fecha 29 de diciembre de 2008.		

(1) Queda excluida del ámbito del sector la zona de dominio público de las carreteras colindantes

Capítulo 4 GESTIÓN

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.4.01. Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-S.-n.º).

La ejecución de las actuaciones de urbanización previstas por el Plan General en suelo urbano y urbanizable mediante la delimitación de unidades de actuación urbanizadora deberá llevarse a cabo con sujeción a las condiciones particulares de ordenación detallada que se contienen en la Sección 2.ª de este Capítulo para las delimitadas por el Plan General en el suelo urbano. En el suelo urbanizable, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá fijar las condiciones de las Unidades de Actuación que prevea.

Artículo 4.4.02. Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-n.º)

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en la Sección 2.ª del presente Capítulo.

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 4.4.03. Actuaciones aisladas.

La ejecución de las actuaciones aisladas previstas por el Plan General se llevará a cabo con sujeción a las condiciones particulares que para cada uso pormenorizado (zonas verdes,



equipamientos o infraestructuras), se contienen en la correspondiente sección del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE GESTIÓN DETALLADA).

Artículo 4.4.04. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-01.

Identificación		UA/SU-01	
Localización		Al suroeste del núcleo urbano, frente al embalse.	
Descripción		Actuación de ordenación.	
Superficie estimada (m²)		13.116	
Ordenación		La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo		Sí	
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta. Programa de ejecución.	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas (m²):	2.984	Equipamientos (m ²): 901 Espacios libres (m ²): 2.083
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (93). Al menos el 50 % de carácter público (47). (las de carácter público deberán preverse en el proyecto de urbanización)	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

UA/SU-01	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	13.116	5.027	3.351	5.237	2.343	
Unifamiliar	3.500	2.100	1.400	2.310	1.036	
Residencial colectivo	2.710	2.927	1.951	2.927	1.307	
Espacios Libres	2.083					
Equipamientos	901					
Viario	3.922					
Total	13.116	8.378		7.580		

**Artículo 4.4.05. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-02.**

Identificación		UA/SU-02	
Localización		Al sur del núcleo urbano, en la Pata del Buey.	
Descripción		Actuación de ordenación.	
Superficie estimada (m²)		3.423	
Ordenación		La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo		Sí	
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta. Programa de ejecución.	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas (m²):	910	Equipamientos: (m ²): ----
			Espacios libres (m ²): 910
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (18). Al menos el 50 % de carácter público (9). (las de carácter público deberán preverse en el proyecto de urbanización)	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

UA/SU-02	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	3.423	1.075	716	1.075	480	
Unifamiliar						
Residencial colectivo	995	1.075	716	1.075	480	
Espacios Libres	910					
Equipamientos						
Viarío	1.518					
Total	3.423	1.791		1.555		0,454

**Artículo 4.4.06. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-03.**

Identificación		UA/SU-03	
Localización		Al norte del núcleo urbano, en La Jarilla.	
Descripción		Actuación de ordenación.	
Superficie estimada (m²)		31.136	
Ordenación		La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo		Sí	
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta. Programa de ejecución.	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas (m²)	6.784	Equipamientos(m ²): 246
			Espacios libres(m ²): 6.538
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (194). Al menos el 50 % de carácter público (97). (las de carácter público deberán preverse en el proyecto de urbanización)	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

UA/SU-03	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	31.136	11.442	7.628	12.586	5.645	
Unifamiliar	16.779	11.442	7.628	12.586	5.645	
Residencial colectivo						
Espacios Libres	6.538					
Equipamientos	246					
Viarío	7.573					
Total	31.136	19.070		18.231		0,585

**Artículo 4.4.07. Unidad de actuación urbanizadora UA/SU-04.**

Identificación		UA/SU-04	
Localización		Al norte del núcleo urbano, en La Mesilla oeste.	
Descripción		Actuación de ordenación.	
Superficie estimada (m²)		5.290	
Ordenación		La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo		Sí	
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta. Programa de ejecución.	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas (m²)	996	Equipamientos(m ²): ---
			Espacios libres (m ²): 996
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (29). Al menos el 50 % de carácter público (15). (las de carácter público deberán preverse en el proyecto de urbanización)	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

UA/SU-04	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	5.290	1.708	1.138	1.879	842	
Unifamiliar	1.897	1.708	1.138	1.879	842	
Espacios Libres	996					
Equipamientos						
Viarío	2.397					
Total	5.290	2.846		2.721		0,514

**Artículo 4.4.08. Unidad de Actuación Urbanizadora UA/SU-05.**

Identificación		UA/SU-05	
Localización		Al norte del núcleo urbano, en La Mesilla este.	
Descripción		Actuación de ordenación.	
Superficie estimada (m²)		13.090	
Ordenación		La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo		Sí	
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Indirecta. Programa de ejecución.	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas (m²)	1.748	Equipamientos(m ²): ---
			Espacios libres (m ²): 1.748
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (50). Al menos el 50 % de carácter público (25). (las de carácter público deberán preverse en el proyecto de urbanización).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial.	
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías		

UA/SU-05	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	13.090	2.997	1.998	3.297	1.478	
Unifamiliar	7.416	2.997	1.998	3.297	1.478	
Espacios Libres	1.748					
Equipamientos						
Viaro	3.926					
Total	13.090	4.995		4.775		0,365

**Artículo 4.4.09. Actuación de urbanización AU-OPO-01**

Identificación	AU-OPO-01	
Localización	Al noreste del núcleo urbano, en la prolongación de la calle Jarilla.	
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de un tramo de la calle Jarilla.	
Superficie estimada (m²)	6.316	
Delimitación de la unidad de actuación	Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización	
Ordenación	La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo	Sí	
Bases orientativas.	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos (m²)	1.355 (deberá monetizarse)
	Espacios libres (m²)	1.016 (deberá monetizarse)
	Aparcamientos	34 plazas de carácter público (deberán preverse en el proyecto de urbanización)
Cesión del aprovechamiento lucrativo	Los propietarios deben ceder a la administración actuante los terrenos en que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías	

Artículo 4.4.10. Actuación de urbanización AU-OPO-02

Identificación	AU-OPO-02	
Localización	Al noroeste del núcleo urbano, entre la calle San Gregorio y la calle Castillo.	
Descripción	Actuación de ordenación encaminada a la apertura de un vial paralelo a la calle San Gregorio, y la creación de una playa de aparcamiento contigua a la parcela donde se proyecta la implantación de un equipamiento de servicios urbanos..	
Superficie estimada (m²)	3.475	
Delimitación de la unidad de actuación	Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización	
Ordenación	La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo	No	



Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	

Artículo 4.4.11. Actuación de urbanización AU-OPO-03.

Identificación	AU-OPO-03	
Localización	Al noroeste del núcleo urbano, en la prolongación de la calle San Gregorio.	
Descripción	Actuación de ordenación encaminada a la apertura de un vial de conexión entre la calle San Gregorio y la Avenida Juan Carlos I	
Superficie estimada (m²)	1.362	
Delimitación de la unidad de actuación	Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización	
Ordenación	La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.12. Actuación de urbanización AU-OPO-04.

Identificación	AU-OPO-04	
Localización	Al norte del núcleo urbano, en la prolongación de la calle trasera de Encomienda.	
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de un tramo de la calle trasera de la calle Encomienda.	
Superficie estimada (m²)	398	



Delimitación de la unidad de actuación		Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.13. Actuación de urbanización AU-OPO-05

Identificación		AU-OPO-05
Localización		En la confluencia de la calle Almendros con la calle Descubridores.
Descripción		Actuación de ordenación encaminada a rectificar la alineación de la calle Almendros en la confluencia citada, afectando parte de la parcela catastral 91677-31
Superficie estimada (m²)		166
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.14. Actuación de urbanización AU-OPO-06

Identificación		AU-OPO-06
Localización		En la calle del Coso, traseras de la iglesia parroquial.
Descripción		Actuación de recualificación encaminada a eliminar las edificaciones adosadas a la iglesia parroquial de Ntra. Sra. De los Milagros



		en su fachada a la calle Coso, creando una zona verde. Afecta a las parcelas catastrales 92672-02 y 92672-03
Superficie estimada (m²)		326
Delimitación de la unidad de actuación		Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.15. Actuación de urbanización AU-OPO-07

Identificación		AU-OPO-07
Localización		Calle La Fuente..
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de la calle La Fuente.
Superficie estimada (m²)		2.217
Delimitación de la unidad de actuación		Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.16. Actuación de urbanización AU-OPO-08

Identificación		AU-OPO-08
Localización		Prolongación del Paseo Huertas.



Descripción		Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización del último tramo del Paseo Huertas.
Superficie estimada (m²)		573
Delimitación de la unidad de actuación		Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.17. Actuación de urbanización AU-OPO-09

Identificación		AU-OPO-09
Localización		Traseras de la calle Castillejo.
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización del último tramo de la calle trasera de la calle Castillejo.
Superficie estimada (m²)		195
Delimitación de la unidad de actuación		Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos	
	Espacios libres	
	Aparcamientos	.

**Artículo 4.4.18. Actuación de urbanización AU-OPO-10.**

Identificación	AU-OPO-10	
Localización	Calle interior de las viviendas sociales de la Avenida de Extremadura.	
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de la calle interior.	
Superficie estimada (m²)	1.149	
Delimitación de la unidad de actuación	Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización	
Ordenación	La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo	No	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	
	Mínimo Espacios libres	
	Aparcamientos	.

Artículo 4.4.19. Actuación de urbanización AU-OPO-11.

Identificación	AU-OPO-11	
Localización	Calle peatonal entre calle Nueva y Paseo Huertas..	
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a completar la urbanización de la calle.	
Superficie estimada (m²)	370	
Delimitación de la unidad de actuación	Podrá delimitarse en el proyecto de urbanización	
Ordenación	La establecida por el Plan General.	
Obtención de suelo	Sí	
Bases orientativas	Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Dotaciones públicas	
	Mínimo Espacios libres	
	Aparcamientos	.



Capítulo 5
CATÁLOGO DETALLADO

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.5.01. Determinaciones generales.

El Catálogo de los elementos y edificios de interés arquitectónico a los que se asigna los niveles de protección II y III completa con carácter detallado la catalogación de carácter estructural establecida por el Plan General a través del Catálogo de elementos y bienes de Nivel I.

— Nivel II: Protección estructural

Se incluyen en este nivel los inmuebles que por su intrínseco interés histórico o arquitectónico deben conservarse, al menos en sus características esenciales y estructura fundamental.

— Nivel III: Protección ambiental

Se incluyen en este nivel las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción.

Artículo 4.5.02. Condiciones de protección en el Nivel II.

— En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras señaladas para los edificios y elementos incluidos en el Nivel I, obras menores de reforma y acondicionamiento interior, y circunstancialmente, obras de ampliación, debiendo ajustarse dichas obras a los siguientes criterios:

a) Se conservarán las fachadas y los elementos definitorios de su composición espacial y estructura interna, aunque pueden admitirse retoques puntuales.

b) Las obras de ampliación no supondrán incremento de altura en la edificación existente.

— Queda prohibida la instalación de rótulos publicitarios, cables y toldos.

Artículo 4.5.03. Condiciones de protección en el Nivel III.

— En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras autorizadas para los niveles I y II, toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad.

— Podrá admitirse excepcionalmente su sustitución por otras edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación. El diseño de estos edificios deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas del área.



- En las obras de urbanización y acondicionamiento de las vías y espacios públicos integrados en este Nivel se deberá procurar el mantenimiento de las características tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de pavimentos no continuos, piedras naturales y colores no discordantes. El mobiliario urbano habrá de adecuar sus condiciones de diseño al entorno en el que se sitúa

Sección 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.5.04. Relación de elementos incluidos en el Nivel II.

La localización espacial de los elementos e inmuebles a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación n.º OD-4, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

La ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo, figura en el documento Catálogo Arquitectónico-Nivel II que se incluye como Anexo de estas normas urbanísticas.

La relación de los bienes catalogados con este nivel es la que se indica a continuación:

RELACIÓN DE BIENES ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS CON NIVEL II:
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Nº	IDENTIFICACIÓN
II-01	Juan Carlos I, 17
II-02	Hotel Trinidad en c/. Encomienda, 51
II-03	Vivienda en c/. Encomienda, 23
II-04	Vivienda en c/. Encomienda, 31
II-05	Vivienda en c/. Encomienda, 21
II-06	Vivienda en c/. Encomienda, 20
II-07	Vivienda en c/. Encomienda, 15
II-08	Vivienda en c/. Encomienda, 6
II-09	Vivienda en c/. Encomienda, 2
II-11	Vivienda en Plaza de España, 2
II-12	Vivienda en Plaza de España, 3
II-13	Vivienda en c/. Baños, 17
II-14	Vivienda en c/. Germán Burgos, 6-6a
II-15	Hostal Juan Dios. C/. Germán Burgos, 4
II-16	Hostal Juan Dios. C/. Germán Burgos, 2
II-17	Casa rural Sinforosa. C/. Nueva, 10
II-18	Vivienda en c/. Belén, 4
II-19	Vivienda en c/. Belén, 2
II-20	Vivienda en c/. Almendros 36



II-23	Universidad popular en c/. Almendros, 22
II-24	Vivienda en c/. Almendros, 11
II-25	Vivienda en c/. Almendros, 9
II-27	Vivienda en c/. Almendros, 5
II-28	Vivienda en c/. Almendros, 16
II-29	Vivienda en c/. Almendros, 14
II-30	Vivienda en c/. Almendros, 12
II-31	Vivienda en c/. Almendros, 10
II-32	Vivienda en c/. Baños, 22
SNU-01	Cortijo Palacio Quemado
SNU-02	Cortijo de Los Morales.

Artículo 4.5.05- Relación de elementos incluidos en el Nivel III.

La localización espacial de los elementos e inmuebles integrados en el área a la que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación n.º OD-4, en que se identifica el área mediante la correspondiente trama.

La ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo, figura en el documento Catálogo Arquitectónico-Nivel III que se incluye como Anexo de estas normas urbanísticas.

RELACIÓN DE BIENES ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS CON NIVEL III:
PROTECCIÓN AMBIENTAL

Nº	IDENTIFICACIÓN
III-01	Cancho de los enamorados
III-02	Vivienda en c/. Almendros, 28
III-03	Vivienda en c/. Almendros, 7

Capítulo 6
INFRAESTRUCTURAS

Sección 1.ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.6.01. Determinaciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 7.ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.