



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Toril. (2015061633)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de febrero de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, el artículo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de 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 (artículo 80 de la 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 (LSOTEX).

Dando contestación a las observaciones señaladas por esta CUOTEX en su sesión de 29-5-2014, el Ayuntamiento en pleno ha adoptado un nuevo acuerdo de aprobación provisional (29-1-15) en el que se justifican los motivos de la reclasificación propuesta y la adaptación de su final contenido a las determinaciones de la Memoria Ambiental (artículo 22.8 de Reglamento de Evaluación Ambiental de la CAEXT).



Por otro lado, se ha incorporado el preceptivo informe favorable de la Excm. Diputación Provincial en relación con la afección de la carretera CC-164 (19-1-15).

A la vista de lo anterior, su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX. 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 (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 24-6-10).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 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 20-10-10).

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.

A los efectos previstos en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 29/06/2015 y n.º de inscripción CC/028/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de 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 al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,  
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Toril por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 febrero de 2015, quedan las normas urbanísticas como sigue:

## TÍTULO I: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL

### **1. TÍTULO I: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL.**

#### **1.1. CAPÍTULO DEFINICIONES GENERALES (ESTRUCTURAL).**

##### **1.1.1. ARTÍCULO DEFINICIONES GENERALES.**

Los presentes términos, definiciones y conceptos completan los establecidos en la legislación vigente que tienen incidencia en la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico de los municipios, y sirven de base para fijar los parámetros urbanísticos.

##### *Parámetros urbanísticos.*

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

##### *Alineación.*

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

##### *Manzana.*

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

##### *Parcela o parcela urbanística.*

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

##### *Línea de edificación.*

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

##### *Ancho de vial.*

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

##### *Rasante.*

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

##### **1.1.2. ARTÍCULO PARCELA.**

##### *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 urbanizadora en que este 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.

*Parcela mínima.*

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

*Parcela afectada.*

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

*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.

*Linderos o lindes.*

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

*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.

*Fondo de parcela.*

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

*Círculo Inscrito.*

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

*Cerramiento de parcela.*

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

**1.1.3. ARTÍCULO POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

*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.

*Fondo edificable.*

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

*Profundidad máxima edificable.*

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

*Edificación retranqueada.*

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

*Patio abierto.*

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

*Superficie libre.*

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

*Edificación aislada.*

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

*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.

*Edificación libre.*

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

**1.1.4. ARTÍCULO INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.***Superficie ocupada.*

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

*Coefficiente 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.

*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.



*Coefficiente 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.

### **1.1.5. ARTÍCULO VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.**

*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.

*Altura de la edificación.*

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

*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.

*Altura de las instalaciones.*

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

*Altura de planta.*

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

*Altura libre de planta.*

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

*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.

*Planta de pisos.*

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

*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.

*Bajo cubierta.*

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

*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.

*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.

*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.

*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.

*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.

*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

*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.

*Pendiente de cubierta.*

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



TÍTULO II: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL

**2. TÍTULO II: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL.**

**2.1. CAPÍTULO GENERALIDADES (ESTRUCTURAL).**

**2.1.1. ARTÍCULO DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

El contenido del Plan General Municipal (en adelante PGM) cumple con lo expuesto en el Art.75 de la LSOTEX, componiéndose de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Catálogo.

**2.1.2. ARTÍCULO OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.**

Objeto.

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Toril, distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

Su principal finalidad es ordenar el crecimiento urbano del municipio, protegiendo el patrimonio construido y el medio natural. Para ello los objetivos generales son:

- Potenciar, el desarrollo rural y su incorporación a la economía general.
- Preparar el espacio urbano para las nuevas necesidades, derivadas de las nuevas actividades económicas y los nuevos medios tecnológicos.
- Habilitar espacio para las nuevas dotaciones comunitarias.
- Conservar y potenciar el patrimonio urbano y arquitectónico del núcleo urbano y del territorio municipal.
- Coordinar los esfuerzos para conseguir una estructura urbana coherente con el medio y evitar la dispersión innecesaria de edificaciones.
- Proteger el medio natural y potenciar sus usos característicos más favorables.
- Y finalmente, como consecuencia de todo ello: conseguir una mejora de la calidad de vida.



Planeamiento anterior.

El presente Plan General Municipal sustituye al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, hasta ahora vigente en el ámbito del Término Municipal. Se determina así una ordenación urbanística ajustada a las necesidades y características locales actuales.

Carácter.

Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

Establece la ordenación en el marco de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y de las normas reglamentarias generales a que la misma remite.

Es inmediatamente ejecutivo.

Constituye el instrumento de ordenación urbanística que la Ley 15/2001 establece para los términos municipales.

En el ámbito del Suelo No Urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

### **2.1.3. ARTÍCULO ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Toril, provincia de Cáceres.

En el ámbito de la Ordenación Territorial, el presente Plan General Municipal queda vinculado al Plan Territorial de Campo Arañuelo en función del carácter de las determinaciones de éste y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el propio Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Es así que se recogen todas aquellas determinaciones propias de la mencionada Ordenación Territorial en el presente documento de Plan General.

De la misma manera se establece la Ordenación Urbanística de aplicación en la totalidad del término municipal de Toril, así como la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 15/2.001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura como al resto de la legislación aplicable.

Este Plan General Municipal es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Toril por lo que define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías; delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichos derechos.

En todo caso, se deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial vigente que sea de aplicación en el municipio según la materia afectada (patrimonio cultural, cauces públicos, etc.), y entre ellas, se observará el cumplimiento de dicha legislación sectorial en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud hu-



mana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo. Ante la circunstancia de posible discrepancia de alguna determinación de este PGM con alguna legislación sectorial y en cumplimiento del precepto de rango de ley, siempre prevalecerá la sectorial.

#### **2.1.4. ARTÍCULO EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PGM.**

Este Plan General Municipal, así como los planes de desarrollo, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva producirá, de conformidad con su contenido:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.
- f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación en el Ayuntamiento de Toril. Además, según la Ley 15/2001, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística tiene un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

#### **2.1.5. ARTÍCULO VIGENCIA DEL PGM.**

El Plan General Municipal de Toril tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra, siempre sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan.



El plazo de sus previsiones programadas es de ocho años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión. En todo caso, y cada cuatro años, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de actuación.

En caso necesario, el Ayuntamiento podrá tramitar una Actualización de la Programación que permita cambiar la establecida en este PGM que permita incorporara actuaciones previstas para el 2.º Cuatrienio en el 1.º, siempre y cuando quede acreditado que la iniciativa es viable y conforme al estado de las Infraestructuras y Servicios Generales que las nuevas actuaciones requieran o se exija a estas ciertas cargas adicionales para la conexión con las redes generales.

Las normas de aplicación directa del Plan Territorial de ámbito Subregional prevalecerán sobre las disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con ellas.

#### **2.1.6. ARTÍCULO INNOVACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PGM.**

Régimen de la Innovación.

1. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, así como las que el propio plan permite expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.
2. Toda innovación de la ordenación establecida en este Plan General Municipal que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.
3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por el presente Plan General Municipal sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:



- a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.
  - b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares legales de calidad.
5. Las innovaciones al presente Plan General Municipal que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos, debiendo acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, para una mayor operatividad.

Revisión del Plan General Municipal: concepto y procedencia.

1. Será obligatoria la revisión del presente Plan General Municipal cuando se realice una reconsideración total de la ordenación establecida.
2. Será obligatoria la revisión del presente Plan General Municipal en todo caso, cuando se realice cualquier reconsideración puntual de la ordenación estructural.
3. El presente Plan General Municipal se revisará cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio. En este caso, según la ley 15/2001 la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, debiendo fijar a la entidad municipal plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas la de índole presupuestaria.

Modificación del Plan General Municipal: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General Municipal no subsumible en el apartado anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento.
3. Para evitar contar con documentación de planeamiento obsoleta, el municipio aprobará, en cualquier momento y mediante simple acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.



Suspensión del Plan General Municipal y de las Licencias.

A los efectos de la elaboración, formulación, tramitación y aprobación de todo tipo de planes de ordenación urbanística y de sus innovaciones podrá suspenderse el otorgamiento de toda clase de licencias urbanísticas y la adopción de acuerdos de programación en la forma, término y condiciones que determina la Ley 15/2001.

### **2.1.7. ARTÍCULO NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

- 1) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 2) Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
- 3) La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
- 4) Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

### **2.1.8. ARTÍCULO DETERMINACIONES DEL PGM.**

Tendrán carácter estructural las determinaciones con los siguientes contenidos:



1. Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como estructurales, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.
2. Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:
  - a. La clasificación y los criterios de protección del suelo.
  - b. La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Red Viaria Principal y Espacios Libres en todas las categorías y clases de suelo.

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

### **2.1.9. ARTÍCULO EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

Cualquier actuación urbanística que se pretenda realizar en el municipio, en las clases y categorías de suelo donde se permitan los usos propuestos, deberán someterse a un estudio pormenorizado y consulta previa a la Consejería competente, para determinar la necesidad de evaluación de impacto ambiental conforme al 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, así como la Ley 5/2010, de 25 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, además de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

### **2.2. CAPÍTULO DEFINICIONES (ESTRUCTURAL).**

#### **2.2.1. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. OBJETO Y CONTENIDO.**

Estas Disposiciones Generales de la Edificación tienen por objeto completar las definiciones del Capítulo I de esta normativa, estableciendo las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística. Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por El Plan General Municipal para cada zona, complementadas con las condiciones generales aquí contenidas y en el Capítulo Definiciones Generales del Título Determinaciones Generales del Municipio Estructural de estas Normas.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción, desarrollando aquellas condiciones generales dispuestas en estas Normas dentro del Capítulo Definiciones Generales del Título Determinaciones Generales del Municipio Estructural. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:



- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de intensidad de la edificación.
- Condiciones de volumen y forma de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran y desarrollan el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en El Plan General Municipal para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación, ya definidos en el Capítulo Definiciones Generales del Título Determinaciones Generales del Municipio Estructural de estas Normas. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

### **2.2.2. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE PARCELA.**

Parcela. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas características formales de la misma, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles y deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- d) Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGM. En caso de contradicción entre ambos documentos prevalecerá lo estipulado por el registro de la propiedad.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

Solar. Parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la Ley del Suelo y en estas Normas para ser edificada de forma inmediata, según los plazos establecidos por las mismas y previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por esta Normativa y en su caso por los Servicios de Técnicos Municipales.

Terreno Natural. A los efectos de aplicación de las normas urbanísticas de este P.G.M. se define como Terreno Natural:

- a) Aquel que respecto a su estado natural no ha sufrido alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.



En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado tomando referencias existentes sobre las calles superior y/o inferior, o en su caso, sobre las rasantes de los viales proyectados.

- b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados o autorizaciones y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Modificaciones del perfil del terreno natural. En ningún caso se permitirán modificaciones en el perfil de los terrenos naturales que representen más o menos 3,00 metros con respecto a dicho terreno natural.

### **2.2.3. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Alineaciones.

1. En las edificaciones donde estas normas urbanísticas obliguen a alineación a vial, la línea de sus fachadas coincidirá necesariamente con la alineación reflejada en los planos de Ordenación y que coincide con la línea de calificación. Los parámetros de intensidad edificatoria se aplicarán sobre la parcela neta resultante de aplicar la calificación y la alineación.
2. Posteriormente, durante la vigencia del Plan, el Ayuntamiento podrá redactar planos a escala suficiente en los que se definan con mayor precisión las alineaciones en suelo urbano que se señalan en este Plan General.
3. En caso de duda o que se estime necesario un estudio pormenorizado por parte de los Servicios Técnico Municipales, el Ayuntamiento podrá elaborar un expediente de alineaciones específico para la zona o solar concreto objeto del estudio pormenorizado.
4. Las demás zonas de alineación no obligatoria se regirán por las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística.

Separación mínima a linderos.

- En las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística se regulan las mínimas separaciones a linderos que deben respetarse. La separación a linderos, fijada en las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados o salientes.
- Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona urbanística, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.
- Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.
- Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m. de los linderos públicos y privados,



sin tener que cumplir las distancias marcadas por las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística.

Independientemente de estas normas y actuando simultáneamente con ellas, en los bordes de las distintas Carreteras, las edificaciones se situarán a una distancia mínima que cumpla con la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

Retranqueos.

En estos casos, las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

#### **2.2.4. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**

Ocupación.

Las construcciones subterráneas o sótanos no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar en un 20 % el índice máximo de ocupación de sótanos, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos y se respete la separación a linderos públicos y privados.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde, aparcamiento y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

Superficie edificable.

- No computarán como superficie edificable:
  - Los sótanos y semisótanos.
  - Las entreplantas.
  - Los soportales y pasajes.
  - Los espacios bajo cubierta destinados a uso residencial.
- A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
  - Balcones y miradores; no computan.
  - Terrazas salientes; computarán al 50 % de su superficie.
  - Terrazas entrantes; computarán al 100 % del área entrante.
  - Cuerpos volados cerrados; computarán al 100 % de su superficie.



- Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100 % de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

### **2.2.5. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.**

Altura reguladora. Número de plantas.

En general, salvo indicaciones concretas de las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB < 4,50 mt.

PB + 1 < 7,00 mt

PB + 2 < 10,00 mt

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada, paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará al criterio antes expuesto en secciones longitudinales y transversales del edificio o edificios.

Se entiende por edificación escalonada la composición unitaria de uno o varios edificios en una misma parcela de forma escalonada.

El criterio para medición en altura será aplicable a la fachada trasera correspondiente a la aplicación del fondo máximo edificable.

Criterios para la medición de alturas.

La altura del edificio se medirá desde el Nivel de Rasante hasta la cara superior del último forjado. En el caso de permitirse los usos bajo cubierta, se podrá medir la altura al punto de encuentro de la cara inferior del forjado inclinado de la cubierta con el plano de fachada.

Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán:

- Casetones de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 2,50 metros sobre el plano superior del forjado de la última planta hasta la cumbrera o elemento más elevado del casetón. La superficie del casetón se limitará al núcleo de escaleras. En el caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación en normativa específica. Tanto los casetones de escaleras como de ascensor tendrán que estar retranqueados un mínimo de 3,00 metros desde cualquier línea de fachada.
- Cubierta inclinada del edificio con pendiente inferior al 40 %, que quedará delimitada dentro del diedro formado por las vertientes de los tejados. El vuelo máximo de la cubierta



no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 3,50 m contados a partir de altura reguladora.

Se podrá destinar a uso de vivienda siempre que está vinculada a la vivienda inferior.

Se prohíbe la realización de mansardas o cualquier otro saliente del plano de cubierta, los elementos de iluminación deberán integrarse en el plano de inclinación de la cubierta.

- Cuando las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística permitan la planta ático retranqueada, sobre esta se prohíbe cualquier el uso bajo cubierta. La cubierta se realizará preferentemente plana en su totalidad para albergar las instalaciones de la edificación
- Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos. Podrán tener una altura de 1,80 m. si son enrejados o transparentes; siempre que den a patios interiores. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- Elementos decorativos y elementos técnicos de instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual como filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación. No se admitirán dependencias o RITI en cubierta, debiendo preverlos en la planta inferior, salvo exigencias de la normativa específica. Todos estos elementos estarán inscritos dentro del plano de 45º de inclinación trazado desde la altura reguladora o último forjado del edificio, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela. Se evitara su visión desde la vía pública y se atenderá a lo dispuesto en las medidas de protección del medio ambiente urbano de esta normas.

Criterios para el establecimiento del Plano de Nivel de Rasante.

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el plano del Nivel de Referencia.

- En el caso de edificaciones alineadas a vial:

Se medirá en el encuentro del plano de fachada alineado al vial con el acerado (línea de rasante del vial). El Nivel de Rasante se establecerá en el punto media de la fachada. En caso de existir más de una fachada a vial se aplicará el mismo criterio a todas ellas.

Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es igual o menor a 1,00 m. la altura se contabilizará a partir punto media de la fachada alineada a vial.

Si el desnivel es mayor a 1,00 m., se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.

Deberá fragmentarse en los tramos necesarios de forma que en el momento de alcanzar desnivel de 1,00 m, se establezca un nuevo plano Nivel de Rasante, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos planos de Nivel de Rasante de las distintas plantas bajas así fragmentadas.

- En el caso de edificaciones no alineadas a vial:

En consecuencia, en los terrenos en pendiente, la edificación deberá fragmentarse en los tramos necesarios para establecer los distintos planos de Nivel de Rasante, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos planos de Nivel de Rasante.

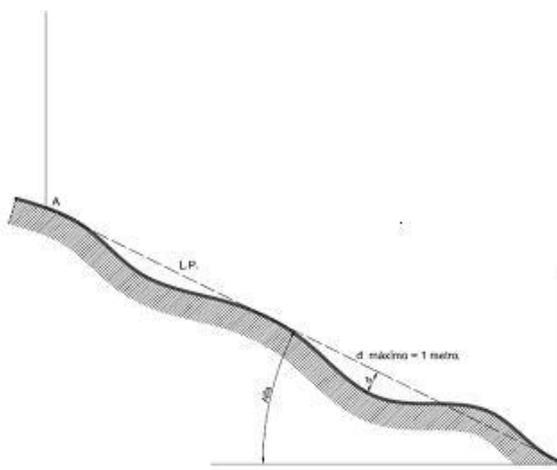
La rasante del terreno quedará constituida por el conjunto de planos obtenidos en aplicación del siguiente proceso.

I) Se determina la LINEA DE PENDIENTE del terreno:

A = punto más alto del terreno en que se proyecta la edificación.

B = Punto más bajo del terreno en que se proyecta la edificación.

Alfa = pendiente del terreno.



Si la pendiente del terreno no es uniforme, la línea de pendiente (L.P.) será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición  $d \leq 1$  m.

El perfil del terreno que se utilizará, será el natural del mismo sí se mantiene o se rellena, y el resultante al finalizar la obra si se desmonta.

II) Se encajan entre A y B los PLANOS DE NIVEL DE RASANTE del terreno:

L max = Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano de Nivel de Rasante (en función de la inclinación del terreno).

Determinación del valor máximo L max.

En ningún caso se permitirá sobrepasar la longitud máxima de la edificación (L max.) escalonada, que a continuación se detalla:

### Pendientes

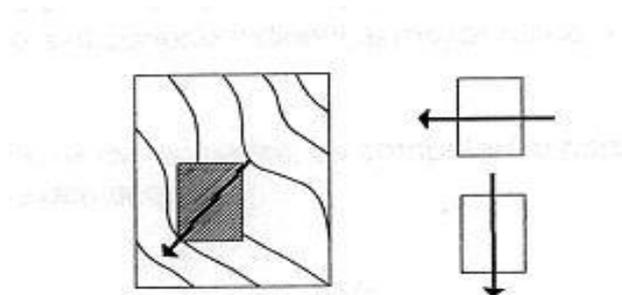
$p > = 50 \%$	$L_{max} = 10 \text{ m.}$
$40 \% < = p < = 50 \%$	$L_{max} = 15 \text{ m.}$
$30 \% < = p < = 40 \%$	$L_{max} = 20 \text{ m.}$
$20 \% < = p < = 30 \%$	$L_{max} = 25 \text{ m.}$
$10 \% < = p < = 20 \%$	$L_{max} = 30 \text{ m.}$
$p < = 10 \%$	No se limita

El salto entre planos de rasante no será superior a 3 metros.

A tal efecto, la edificación escalonada habrá de descomponerse en dos o más edificios, que deberán cumplir entre ellos la separación a linderos que se establezca en las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística.

En ningún caso se permitirán paramentos verticales continuos, en la edificación escalonada, de altura superior a la máxima permitida por las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística.

En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.



A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

#### 1. Planta sótano y semisótano.

Sótano es la planta enterrada que queda por debajo del Nivel de Rasante.

Semisótano es la planta que queda semienterrada y cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, igual o menor de 1,00 m. sobre la Nivel de Rasante de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno natural), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Si el techo sobrepasa 1,00 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de Planta Baja.

La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector.



## 2. Planta Baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima del Nivel de Rasante o altura reguladora del edificio más de 1,00 m.

Con independencia de lo establecido en las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística, con carácter general se fija una altura de planta absoluta de P. Baja de 3,50 m, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,70 m. para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

## 3. Plantas altas.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,70 m. para toda la zona o sector.

## 4. Planta ático.

En todas las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística donde se permita la realización de áticos, tendrá siempre la consideración de planta y podrá tratarse éste de las siguientes maneras:

- a) Mediante retranqueo en al menos 3 de fachadas del ático en un mínimo de 3 m. con respecto a la fachada o alineación de planta baja. En estos 3 m. de retranqueo no se admiten escaleras metálicas, de obra o cualquier otro elemento fijo o anclado a obra (conductos, Shunt, etc). Tampoco se admite prolongar los elementos estructurales en estos 3 m. de retranqueo, solo la colocación de toldos. Computa a efectos de edificabilidad al 100 %. Sobre esta planta no podrá existir ningún otro espacio bajo cubierta, ni vividero ni para instalaciones.
- b) Los petos de separación entre cubiertas o terrazas medianeras conformadas por el retranqueo de las plantas áticos serán de elemento opaco y 1,80 m. de altura máxima.
- c) La cubierta de planta ático será plana, pudiendo realizarse un remate de teja permitiendo un espacio para ubicar las instalaciones.
- d) No se podrán realizar casetones sobre la planta ático.

## 5. Bajo Cubierta.

Los espacios vivideros bajo cubierta no tendrán consideración de planta, estarán siempre vinculados a la vivienda inferior y nunca se podrán ubicar sobre la planta ático. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos tipo mansarda.

Deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la Edificación para la zona climática, garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.



Cuerpos volados cerrados.

Donde las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.
- La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, el cuerpo volado cerrado habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Asimismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

Balcones.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales. Donde las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de cuatro (4) metros, no se permiten balcones.
- En calles de ancho mayor de cuatro (4) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, el balcón habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Asimismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.



- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso, se respetarán los materiales y colores indicados para las carpinterías en las fichas de ordenanza. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, las balaustradas de piedra o prefabricados, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo, bloque o similar.

#### Terrazas.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada. Donde las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- No tengan una profundidad superior a dos (2) metros, medidos desde el plano de fachada.
- Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte (120) cm.
- En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación.
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza vuele un máximo de un (1) metro desde la alineación.
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio.
- Asimismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. En todo caso se respetarán los materiales y colores indicados para las carpinterías en las fichas de ordenanzas. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, las balaustradas de piedra o prefabricados, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo, bloque o similar.



Aleros de cubierta.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

Patio de manzana.

Se define como patio de manzana al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado al uso, iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio. La dimensión mínima del Patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de  $\frac{3}{4}$  de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de Patio de manzana N.º de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	30 m <sup>2</sup>
Hasta 3	45 m <sup>2</sup>

En todo lo referente a Patios de Manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. No se admite cubrición del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.

Patio de Luces.

Se define como Patio de Luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del Patio de luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

Altura de Patio de Luces N.º de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	9 m <sup>2</sup>
Hasta 3	12 m <sup>2</sup>



En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
4. Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Patios de Ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 2 m. Las dimensiones dependen de su altura:

Altura de Patio de ventilación N.º de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	5 m <sup>2</sup>
Hasta 3	7 m <sup>2</sup>

Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
3. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Pasillos, escaleras y ascensores.

En todo caso serán de aplicación las determinaciones del CTE y de la normativa de accesibilidad vigente.

### **2.2.6. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. FUERA DE ORDENACIÓN.**

En el conjunto de edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan General que resultaran disconformes con el mismo, se distinguirán las siguientes situaciones:



- Situación 1.<sup>a</sup>: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a usos prohibidos o incompatibles en el área de ordenación donde se ubique.
- Situación 2.<sup>a</sup>: Corresponde a los edificios e instalaciones afectados por alineaciones oficiales cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.
- Situación 3.<sup>a</sup>: Se atribuirá a los edificios e instalaciones que, respetando las alineaciones, disponen de una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa.
- Situación 4.<sup>a</sup>: Se incluirán en esta categoría los edificios o instalaciones que, incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en estas normas, no queden incluidos en las situaciones anteriores.

### **2.2.7. ARTÍCULO RÉGIMEN DE USOS.**

Estas Normas Generales de los Usos tienen por objeto definir las condiciones de uso y utilización con independencia de la clase de suelo de que se trate.

El Plan General Municipal rige de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona en las fichas de ordenación.

En el Suelo Urbanizable se rigen también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable con las definiciones del presente Capítulo, a través de las fichas individualizadas para cada sector.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan General Municipal y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad, contenidos en el mismo para cada uso. Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

El Planeamiento de desarrollo del presente Plan General deberá atenerse al régimen de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.



En cualquier tipo de suelo, cualquier actuación o uso en los márgenes del viario de competencia autonómica, estatal o local se estará asimismo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

### **2.2.8. ARTÍCULO DE USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS.**

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

#### USO GLOBAL.

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

#### USO COMPATIBLE.

Es aquel que puede coexistir con el uso global sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso global.

#### USO PORMENORIZADO.

El correspondiente a las distintas tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

#### USO MAYORITARIO.

El que dispone de una mayor superficie edificable en una actuación urbanizadora.

### **2.2.9. ARTÍCULO DEFINICIÓN DE USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.**

Los usos globales y pormenorizados a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

- Uso Global Residencial (R) entre los que se encuentran los siguientes Usos Pormenorizados:
  - Uso Residencial Unifamiliar (RU)
  - Uso Residencial Plurifamiliar (RP)
  - Uso Residencial Comunitaria (RC)
  - Uso Global Dotacional (D), entre los que se encuentran los siguientes Usos Pormenorizados:
- Uso de Zonas Verdes (D-V), entre los que se encuentran los siguientes Usos Pormenorizados:
  - Parque (D-V.P)
  - Jardines (D-V.J)
  - Áreas de Juegos (D-V.AJ)
  - Zonas de Acompañamiento al Viario (D-V.ZAV)



- Uso de Comunicaciones (D-C) entre los que se encuentran los siguientes Usos Pormenorizados:
  - Red de Comunicación Viaria (DC-CV)
  - Red de aparcamientos (DC-AP): aparcamientos y garajes.
- Uso de Equipamiento (DE), que a su vez se distingue entre:
  - Uso Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS)
  - Uso Educativo (DE-ED)
  - Uso Cultural-Deportivo (DE-CD)
  - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI)
  - Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA)
- Uso Global Industrial (I), entre los que se encuentran los siguientes Usos Pormenorizados:
  - Uso Productivo (IP)
  - Uso Almacenaje (IA)
- Uso Global Terciario (T), entre los que se encuentran los siguientes Usos Pormenorizados:
  - Uso Comercial (TC)
  - Uso Oficina (TO)
  - Uso Hotelero (TH)
  - Uso Recreativo (TR)

#### **2.2.10. ARTÍCULO DEFINICIÓN USO RESIDENCIAL (R)**

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo.

#### **2.2.11. ARTÍCULO DEFINICIÓN USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (D-C)**

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

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

### **2.2.12. ARTÍCULO DEFINICIÓN DEL USO DOTACIONAL ZONAS VERDES (D-V)**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

### **2.2.13. ARTÍCULO DEFINICIÓN DEL USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO (D-E)**

Constituido por el conjunto de elementos destinados a diferentes actividades, de carácter público o privado, para la realización de actividades intelectuales, asistenciales, administrativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano, además de las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar la funcionalidad urbana.

Los parámetros edificatorios de cada equipamiento serán en función del tipo o uso al que se destinen y se recoge en las determinaciones particulares de carácter detallado de estas Normas cuando sean edificaciones de uso exclusivo.

Los suelos de dominio público podrán destinarse a cualquiera de los usos y tipos en que se han clasificado los equipamientos, en función de las necesidades y demanda de la zona, si bien, sus parámetros edificatorios dependerán del tipo de equipamiento y uso al que se destine y que se regula en las determinaciones particulares de carácter detallado de estas normas. Los equipamientos públicos, podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

### **2.2.14. ARTÍCULO DEFINICIÓN DEL USO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (DE-IS)**

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria, ferroviaria, cementerios, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

### **2.2.15. ARTÍCULO DEFINICIÓN DEL USO INDUSTRIAL (I)**

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- Uso Productivo (IP), entre los que se encuentran las siguientes actividades:
  - La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
  - El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
  - La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.
- Uso Almacenaje (IA), entre los que se encuentran las siguientes actividades:



- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y a los artículos referidos a evacuación de aguas de esta normativa.

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

#### **2.2.16. ARTÍCULO DEFINICIONES DEL USO TERCIARIO (T)**

Terciario (T), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados a las actividades de contraprestación de servicios a terceros con ánimo de lucro.

#### **2.3. CAPÍTULO DISPOSICIONES (ESTRUCTURAL).**

##### **2.3.1. ARTÍCULO RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CLASES DE SUELO.**

1. Las clases de suelo establecidas en este Plan General Municipal son: URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE (recogido en planos OET-01, OET-02, OEN-04).
2. El presente Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en los términos de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001, mediante adscripción de los terrenos a una de las clases y, en su caso, categorías de Suelo Urbano consolidado y no consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable común y protegido.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 15/2001 y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001, la citada clasificación urbanística del suelo es el resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento y sólo el Plan General Municipal puede establecerla, mantenerla o modificarla.

##### **2.3.2. ARTÍCULO RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando según la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el contenido del derecho de propiedad.

Los derechos y deberes del Contenido Urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo se regulan según la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por la Ley 15/2001 y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo:

1. La ordenación urbanística de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.
2. En suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable con Programa de Ejecución aprobado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los gastos de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### **2.3.3. ARTÍCULO DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

Se atenderá al título IV de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación del territorio de Extremadura y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

### **2.3.4. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.



## TÍTULO III: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

**3. TÍTULO III: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.****3.1. CAPÍTULO DIRECTRICES (ESTRUCTURAL).****3.1.1. ARTÍCULO CONDICIONES GENERALES.**

La Ordenación Estructural integrará no sólo los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana, cuya reserva convenga prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyan a definir el esqueleto jurídico-urbanístico del modelo territorial del Término Municipal.

Particularmente, en el Término Municipal se integraran los siguientes elementos:

- Viarios estructurantes.
- Infraestructuras generales.
- Dotaciones.
- Espacios Públicos.
- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano no Consolidado.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable (Común y Protegido).

Su descripción aparece detallada en la serie de planos de ordenación OEN-1, OEN-2, OEN-3, OEN-4, OEN-5 y OEN-6, indicando su carácter estructural.

**3.1.2. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN.**



Ficha 1. Suelo urbano

GENERAL	Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo Urbano</p> <p>Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que se encuentran en alguna de las situaciones establecidas en el artículo 9.1 de LSOTEX y 3 del RPEX. Asimismo, en aplicación del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4 del RPEX, el Plan General establece dos categorías del Suelo Urbano:</p> <p>Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos de los núcleos de población en que concurren las circunstancias establecidas en el apartado a) y párrafo final del artículo 9.1 de la LSOTEX y los puntos 1º y 3º del artículo 3 del RPEX, excepto aquellos en los que concurren los supuestos que se determinan en el apartado siguiente.</p> <p>Suelo Urbano no Consolidado (SUNC), integrado por los terrenos clasificados como Suelo Urbano en función del artículo 9.2 de la LSOTEX y 4.2 del RPEX, así como por los excluidos en el apartado a) anterior, según lo descrito en los apartados a), b) y c), de los referidos artículos.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> <i>SUC 1 y SUNC.1</i></p> <p>Superficie: 21.752 m2</p> <p><b>CONTENIDO:</b> <i>Suelo urbano procedente de la Delimitación del Suelo Urbano vigente y redelimitación del mismo para trasladar la realidad existente del núcleo, incorporando solares con todos los servicios urbanísticos. Suelo Urbano No Consolidado, localizado en la continuación del consolidado y que sirve de cierre de la trama urbana existente.</i></p>	



## Ficha 2. Suelo Urbanizable

GENERAL	Estructural	Nº. 2
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo Urbanizable</p> <p>Constituyen el suelo urbano Urbanizable municipal (SUB), los terrenos que en función del Modelo territorial elegido y en virtud del artículo 10 de la LESOTEX y 5 del RPLANEX, Puedan efectivamente incorporarse al proceso urbanizador en el horizonte temporal del Plan y conformen un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> SUB.1, SUB.2, SUB.3, SUB.4</p> <p>Superficie SUB.1: 13.557 m2</p> <p>Superficie SUB.2: 9.358 m2.</p> <p>Superficie SUB.3: 19.630 m2</p> <p>Superficie SUB.4: 9.765 m2</p> <p>Superficie Sistemas Generales Adscritos: SGAL 5.160 m2</p> <p>Total Suelo Urbanizable y Sistemas Generales Adscritos: 52.310 m2</p>	



### Ficha 3. Suelo No Urbanizable

GENERAL	Estructural	Nº. 1
DATOS GENERALES	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable                      El Suelo no Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido, de conformidad con los artículos 11 de la LSOTEX y 6 del RPEX, por los terrenos que el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en ellos y ser concordantes con el modelo de desarrollo urbano elegido. Su delimitación será la del término municipal, que se recoge en el plano de Estructura General correspondiente, con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.</p> <p>En función de las diferentes circunstancias que concurren en el Suelo no Urbanizable, se establecen, de conformidad de conformidad con los artículos 11.2 de la LSOTEX y 7 del RPEX las siguientes categorías:</p> <p><u>a) Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Suelo no Urbanizable de Protegido de carácter Ambiental (SNUP-A), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SNUP-AC: constituido por los cauces públicos, embalses y sus zonas de protección.</li> </ul> </li> <li>•Suelo No Urbanizable Protegido de carácter Natural (SNUP-N), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SNUP-N.1: PARQUE NACIONAL.</li> <li>○ SNUP-N.2: RED NATURA 2000.                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SNUP de Carácter Natural de Red Natura 2000 del LIC "Río Tiétar"</li> </ul> </li> <li>○ SNUP-N.3: SIERRA DE LA HERGUIJUELA.</li> </ul> </li> <li>•Suelo No Urbanizable Protegido de carácter Paisajístico (SNUP-P), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SNUP-P: constituidos por las áreas adheradas.</li> </ul> </li> <li>•Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SNUP-I.1: constituido por la red viaria, como las carreteras, caminos y sus zonas de protección o servidumbre.</li> <li>○ SNUP-I.2: constituido por las vías de ferrocarril y sus zonas de protección o servidumbre</li> <li>○ SNUP-I.3: constituido por las vías pecuarias.</li> <li>○ SNUP-I.4: constituido por las infraestructuras e instalaciones de abastecimiento de aguas.</li> <li>○ SNUP-I.5: constituido por las infraestructuras e instalaciones de energía eléctricas.</li> <li>○ SNUP-I.6: constituido por las infraestructuras e instalaciones de saneamiento.</li> </ul> </li> <li>•Suelo No Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C), constituido por los yacimientos arqueológicos y construcciones protegidas en el medio rural, contenidos en el Catálogo del municipio, cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ SNUP-C.1: constituido por los yacimientos arqueológicos contenidos en el Catálogo del Municipio, inventariados por la Consejería de Cultura, ubicados en el medio rural:                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Arroyo Grande</li> <li>✓ Chozas Viejas</li> </ul> </li> <li>○ SNUP-C.2: constituido por las edificaciones protegidas por este PGM y recogidas en el Catálogo, localizadas en el medio rural:                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cementerio</li> <li>✓ Pozo</li> <li>✓ Finca la Herguijuela.</li> <li>✓ Horno en Dehesa Ambrona.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><u>b) Suelo No Urbanizable Común (SNUC).</u></p>	
PARÁMETROS PARTICULARES	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> SNUP.A, SNUP.N, SNUP.P, SNUP.I, SNUP.C, SNUC</p> <p>Total Superficie de Suelo No Urbanizable : 149.685.938 m2</p>	



### **3.2. CAPÍTULO CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE (ESTRUCTURAL).**

#### **3.2.1. ARTÍCULO DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración serán conforme a lo previsto en la Ley 15/2001 y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

#### **3.2.2. ARTÍCULO USOS Y ACTOS COMPATIBLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. En los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse, en la forma en que se indica en las presentes Normas Urbanísticas, los siguientes actos:

a) De forma general, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En concreto, se podrán realizar los siguientes actos:

- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística, excepto en las categorías SNUP.C1, SNUP.I.1, SNUP.I.2, SNUP.I.3, SNUP.I.4, SNUP.I.5 y SNUP.I.6.

Los actos en SNUP.N.2 deben obtener previamente informe del organismo competente de no afección a Red Natura 2.000. En los suelos SNUP.N.1 y SNUP.N.3 se solicitará previamente informes previos a la Dirección del Parque Nacional

- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural, excepto en las categorías SNUP.I.1, SNUP.I.2, SNUP.I.3, SNUP.I.4, SNUP.I.5 y SNUP.I.6.

Los actos en SNUP.N.2 deben obtener previamente informe del organismo competente de no afección a Red Natura 2.000. En los suelos SNUP.N.1 y SNUP.N.3 se solicitará previamente informes previos a la Dirección del Parque Nacional.

- Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, excepto en los suelos clasificados como SNUP.N.1 y SNUP.N.3.



Los actos en SNUP.N.2 deben obtener previamente informe del organismo competente de no afección a Red Natura 2.000.

- La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.

En las categorías SNUP.N.1 y SNUP.N.3 se podrá realizar la los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas en aquellas destinadas a la dotación y mejora de las infraestructuras y equipamientos de bajo impacto ambiental, que propicien el desarrollo sostenible del Espacio Natural y de su Zona de Influencia Socioeconómica en zona moderada del PORN. En la zona especial del PORN serán compatibles aquellas edificaciones relacionadas con los aprovechamientos compatibles con la protección del entorno y los objetivos de conservación del Espacio Natural, conforme a lo establecido en el PORN y en la normativa vigente. Se solicitará informes previos a la Dirección del Parque Nacional. Los actos en SNUP.N.2 deben obtener previamente informe del organismo competente de no afección a Red Natura 2.000.

No se podrá realizar en los suelos clasificados como SNUP.A, solamente aquellos muros o elementos defensivos de avenidas a 500 años o construcciones o edificaciones autorizados por el organismo competente de aguas.

En los suelos SNUP.1, SNUP.I.2, SNUP.I.3, SNUP.I.4, SNUP.I.5, SNUP.I.6 no se podrán realizar, excepto aquellas construcciones o edificaciones relacionadas con las propias infraestructuras y con autorización del organismo competente.

- La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

En los suelos SNUP.I.1, SNUP.I.2, SNUP.I.3, SNUP.I.4, SNUP.I.5, SNUP.I.6 no se podrán realizar.

En los suelos SNUP.N.1 y SNUP.N.3 se solicitará previamente informes previos a la Dirección del Parque Nacional. Los actos en SNUP.N.2 deben obtener previamente informe del organismo competente de no afección a Red Natura 2.000.

- El uso de la edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, en aquellas categorías de Suelo No Urbanizable que esta normativa determine, excepto en los suelos clasificados como SNUP.A, SNUP.C1, SNUP.I.1, SNUP.I.2, SNUP.I.3, SNUP.I.4, SNUP.I.5, SNUP.I.6, SNUP.N.1 y SNUP.N.3.

En las categorías SNUP.N.2 y SNUP.P deberán estar ligados al uso tradicional de esta clase de suelos, debiendo obtener los actos en SNUP.N.2 previamente informe del organismo competente de no afección a Red Natura 2.000.



Los usos de posible compatibilidad, que será especificado en cada ficha urbanística de cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable, serán las que tienen los siguientes objetivos:

- a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Las condiciones a las que se deberán ajustar los usos y actos a los efectos de sus condiciones de implantación se detallan en los artículos subsiguientes.

### **3.2.3. ARTÍCULO RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. En los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse, en la forma en que se indica en las presentes Normas Urbanísticas, los actos que para cada categoría de suelo no urbanizable se establecen en las fichas urbanísticas de este Capítulo y conforme al artículo anterior, Usos y Actividades Compatibles en el Suelo No Urbanizable.



2. Las condiciones para la materialización del uso en edificación deberán:

- Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

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

- Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato, con la obligación de reforestación con vegetación autóctona.
- La materialización del aprovechamiento podrá realizarse previo pago de un canon urbanístico, cuya cuantía será del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. Dicho aprovechamiento se materializará previo cumplimiento de las condiciones de esta Normativa.

3. La división, segregación o parcelación de fincas en Suelo No Urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de la Ley 15/2001 y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

**3.2.4. ARTÍCULO REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Serán conforme a la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, actualmente LSOTEX, Ley 15/2001 y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001, así como a la legislación sectorial vigente que sea de aplicación.

Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido o Común deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

**3.2.5. ARTÍCULO CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

El Suelo No Urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001, para



la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos definidos en el artículo 23 de la Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

Así mismo, en el Suelo No Urbanizable Protegido sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas conforme el artículo 24 de la Ley 15/2001 y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

### ***3.2.6. ARTÍCULO CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.***

Serán conforme a la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, actualmente LSOTEX, Ley 15/2001 y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

### ***3.2.7. ARTÍCULO INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.***

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, queden dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio-ambiental. Las diferentes categorías de suelo urbanizable protegido no podrán modificarse en el caso de sufrir incendios o agresiones ambientales.

Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva calificación urbanística.

### ***3.2.8. ARTÍCULO EVALUACIÓN AMBIENTAL.***

Conforme a la Ley 5/2010, de 23 de junio, de Prevención y Calidad Ambiental, y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental las actividades recogidas en dicha legislación y que pretendan localizarse en suelo no urbanizable deberán someterse a evaluación ambiental de acuerdo a las determinaciones allí establecidas. También se cumplirá con el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En el Parque Nacional de Monfragüe, suelo protegido por este PGM como SNUP-N1, así como en la Sierra de la Herguijuela, con protección SNUP-N-3, además de las actuaciones que la legislación vigente obliga a evaluación de impacto ambiental, amplía el régimen de aplicación a los siguientes supuestos concretos:

- a) Adecuación de áreas recreativas y zonas de acampada controlada.
- b) Construcciones ligadas a la actividad agroganadera, cinegética o recreativa.
- c) Cambios de uso del suelo que impliquen la alteración de los hábitats naturales.
- d) Explotaciones ganaderas intensivas o ampliación de las existentes.



- e) Antenas de telefonía móvil o cualquier otra estructura de comunicación que pueda implicar una distorsión negativa de los perfiles, horizontes y formas naturales de la zona.
- f) Depósitos de agua de nueva construcción, superficiales o elevados, cualquiera que sea su capacidad.
- g) Construcción de nuevos caminos.
- h) Cambios de trazado, ocupaciones y usos temporales permitidos de las vías pecuarias en toda la Reserva Natural.
- i) Apertura y repaso de cortafuegos y vías de saca para la extracción de madera y corcho.
- j) Desbroce de matorral, cualquiera que sea la pendiente del terreno o la superficie.
- k) La construcción de charcas, con independencia de su capacidad de embalsado.
- l) Apertura de pozos y sondeos.
- m) Instalación de nuevos vallados o reparación de los existentes, excepto los tradicionales de piedra.
- n) Actividades de investigación y de conocimiento del estado de conservación de los recursos naturales asociados a la captura o recogida de material biológico.
- o) Los quioscos y puestos de venta ambulante.
- p) Las actividades de filmación y fotografía de carácter profesional.

### **3.2.9. ARTÍCULO CONDICIONES PARA LA NO FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir AL MENOS UNA de las siguientes condiciones:

- A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General Municipal y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- B. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta (150) metros.
- C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una segregación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  - Cuando la segregación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de segregación para usos agropecuarios de la zona.



- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan General Municipal, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan General Municipal.

### **3.2.10. ARTÍCULO CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Altura.

- La altura máxima permitida será de cinco metros (5 m.) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).
- En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los siete metros (7 m.) medidos desde la rasante natural del terreno.
- En el uso Industrial y en las estaciones y áreas de servicio se permitirá una altura máxima de ocho metros (8 m.) medidos desde la rasante natural del terreno hasta la cumbrera.
- Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

Ubicación en el terreno, separaciones y retranqueos.

- A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
- B. Se establecen los siguientes retranqueos a lindero de parcela: 15 m.
- C. No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.



- D. La edificación deberá separarse como mínimo diez (10) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, o del régimen específico de las Vías Pecuarias.
- E. La separación de la edificación a carreteras, de cualquier categoría, serán conforme la legislación sectorial.
- F. Cuando exista posible afección de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá separarse, en toda su longitud, una distancia mínima de quince (15) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, respetándose en todo caso la zona de servidumbre de 5 metros establecida por la Ley de Aguas. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras. En todo caso, en estas zonas se exigirá el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, previo a cualquier actuación.

Parcela mínima edificable:

Para Construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias y uso residencial la unidad mínima de cultivo según legislación sectorial, y, como mínimo, 15.000 m<sup>2</sup> para el uso residencial en regadío y 100.000 m<sup>2</sup> para el uso residencial en secano.

Para el resto de usos compatibles con el suelo no urbanizable, la parcela mínima será de 15.000 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad y ocupación de parcela.

- A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

— SNU común: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— SNU protegido: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

De forma específica, para cada tipo de uso, independientemente de la categoría de Suelo No Urbanizable:

— Uso ligado a la explotación agropecuaria, uso residencial, estaciones y áreas de servicio: 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Construcciones e instalaciones de las obras e infraestructuras públicas: 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Uso Industrial: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones de un dos por ciento (2 %), siendo la ocupación máxima de 200 m<sup>2</sup> de suelo en caso de vivienda.



No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30 % de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

#### Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

#### Cerramientos de fincas.

- La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
- El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.
- En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

#### Cobertizos o almacenes agrícolas.

Los cobertizos para almacén de herramientas y utensilios que se autoricen en Suelo No Urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones:

- Su dimensión máxima será de 12 m<sup>2</sup> construidos, en una planta.
- Su altura máxima será de tres metros (3 m.).
- Su cubierta se resolverá en teja cerámica.
- Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

#### Accesos.

- Los accesos a las viviendas localizadas en las inmediaciones de las carreteras estatales, autonómicas o locales no deberán suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso en el caso de utilización de accesos a dichos viarios ya existentes, y cuando se requiera



la creación de nuevos accesos, éstos precisarán el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura o del organismo competente según la titularidad de la carretera.

### **3.2.11. ARTÍCULO CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SERVICIOS Y SANEAMIENTO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

- Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de calificación o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
- En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
- Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos referentes a vertidos de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

### **3.2.12. ARTÍCULO CONDICIONES ESTÉTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Condiciones estéticas generales.

En el Suelo No Urbanizable, los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán, además, ajustarse a las siguientes reglas:

- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las caracte-



rísticas fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales:

- Cubierta: Teja árabe o chapa con acabado rojizo.
- Paramentos exteriores: Piedra o ladrillo lucido y pintado (o encalado) o bloque prefabricado (blanco, verde o beige) o bloque de cemento en bruto lucido y pintado (o encalado).

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las del entorno natural. El resto de la parcela deberá ser reforestada, también con especies autóctonas.

Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

### **3.2.13. ARTÍCULO MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

En los yacimientos conocidos y los que se descubran o localicen en un futuro, así como sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y reguladas por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura, y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier



naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destoconamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Los hallazgos de restos con valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, si el Ayuntamiento tiene noticia de tales hallazgos informará de los mismos a la Consejería de Cultura y Turismo.

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 presume 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 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

### **3.2.14. ARTÍCULO ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

Los diferentes ámbitos territoriales de la ordenación urbanística son los siguientes:

a) Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

- Suelo no Urbanizable de Protegido de carácter Ambiental (SNUP-A), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:
  - SNUP-AC: constituido por los cauces públicos, embalses y sus zonas de protección.
- Suelo No Urbanizable Protegido de carácter Natural (SNUP-N), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:
  - SNUP-N.1: PARQUE NACIONAL.
  - SNUP-N.2: RED NATURA 2000.
    - \* SNUP de Carácter Natural de Red Natura 2000 del LIC "Río Tiétar".
  - SNUP-N.3: SIERRA DE LA HERGUIJUELA.
- Suelo No Urbanizable Protegido de carácter Paisajístico (SNUP-P), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:
  - SNUP-P: constituidos por las áreas adhesionadas.
- Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Infraestructural o de Equipamientos (SNUP-I), cuyas diferentes subcategorías son los siguientes:
  - SNUP-I.1: constituido por la red viaria, como las carreteras, caminos y sus zonas de protección o servidumbre.
  - SNUP-I.2: constituido por las vías de ferrocarril y sus zonas de protección o servidumbre



- SNUP-I.3: constituido por las vías pecuarias.
- SNUP-I.4: constituido por las infraestructuras e instalaciones de abastecimiento de aguas.
- SNUP-I.5: constituido por las infraestructuras e instalaciones de energía eléctricas.
- SNUP-I.6: constituido por las infraestructuras e instalaciones de saneamiento.
- Suelo No Urbanizable Protegido de carácter Cultural (SNUP-C), constituido por los yacimientos arqueológicos y construcciones protegidas en el medio rural, contenidos en el Catálogo del municipio.
  - SNUP-C.1: constituido por los yacimientos arqueológicos contenidos en el Catálogo del Municipio, inventariados por la Consejería de Cultura, ubicados en el medio rural:
    - \* Arroyo Grande.
    - \* Chozas Viejas.
  - SNUP-C.2: constituido por las edificaciones protegidas por este PGM y recogidas en el Catálogo, localizadas en el medio rural:
    - \* Cementerio.
    - \* Pozo.
    - \* Finca la Herguijuela.
    - \* Horno en Dehesa Ambrona.

b) Suelo No Urbanizable Común (SNUC).

### **3.2.15 ARTÍCULO CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE CARÁCTER NATURAL PARQUE NACIONAL (SNUP-N.1.)**

Se deberá observar, en todo caso, además de los usos permitidos y prohibidos de la ficha correspondiente al suelo clasificado como SNUP-N1, las Directrices de Actuación, Usos Permitidos y Usos Incompatibles y las determinaciones recogidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Monfragüe y su área de influjo socioeconómico (PORN), por el Decreto 186/2005, de 26 de julio, por el que se clasifican áreas como Zonas de Uso Moderado y Zonas de Uso Especial y que se encuentran dentro de este municipio.

Así, la zona de uso moderado definido por el PORN dentro del municipio, integra aquellos espacios en los que la intervención humana ha alterado sus características naturales. Se incluyen también aquellos lugares de interés turístico o recreativo en los que se permite un desarrollo moderado de servicios con finalidades de Uso Público o de mejora de la calidad de vida de la población local:

- Zona del Mirador del Portillo del Tiétar.
- Zona del Mirador de Higuera.
- Zona del Mirador de La Báscula.
- Zona del Mirador de La Fresneda.



- Zona del Puente de las Cansinas.
- Área Recreativa de La Malavuelta.
- Red de Itinerarios del Parque Nacional.

Se consideran usos permitidos en la Zona de Uso Moderado las actividades productivas primarias, la dotación y mejora de las infraestructuras y equipamientos de bajo impacto ambiental, que propicien el desarrollo sostenible del Espacio Natural y de su Zona de Influencia Socioeconómica.

Se consideran usos incompatibles en la Zona de Uso Moderado todas aquellas actividades no recogidas entre los usos permitidos del párrafo anterior, así como aquellas actuaciones o actividades que sean contrarias a los objetivos de conservación del Espacio Natural o las directrices de actuación en esta zona, especialmente la instalación de servicios de venta ambulante en todos sus aspectos que no sean realizados por la Administración del Parque.

La zona de uso especial definido por el PORN dentro del municipio está constituida por áreas de reducida extensión en las que se ubican las construcciones e instalaciones mayores cuya localización en el interior del parque se considera necesaria. También alberga, con criterios de mínimo impacto y de concentración de servicios, las instalaciones que sean necesarias establecer para el uso público y para las actividades de gestión y administración. Incluye también las instalaciones preexistentes que sean necesarias mantener, así como aquellas otras que vayan a albergar servicios de interés general conformes con la finalidad del parque:

- Zona del poblado del Salto de Torrejón.
- Complejo hidroeléctrico.

Los usos permitidos en la Zona de Uso Especial son aquellos relacionados con los aprovechamientos compatibles con la protección del entorno y los objetivos de conservación del Espacio Natural, conforme a lo establecido en el PORN y en la normativa vigente.

Los usos incompatibles en la Zona de Uso Especial son los relacionados con todas aquellas actuaciones o actividades no recogidas entre los usos permitidos en este espacio, así como aquellas actuaciones o actividades que sean contrarias a los objetivos de conservación del Espacio Natural y a sus directrices de actuación, especialmente la instalación de todo tipo de servicios de venta ambulante en todos sus aspectos.

En todo caso, se deberá cumplir con todo lo establecido en la Ley 1/2007, de 2 de marzo, por la que se declara el Parque Nacional de Monfragüe y el Decreto 106/2007, de 22 de mayo, por el que se regula la organización y funcionamiento del Parque Nacional de Monfragüe.

Cualquier actividad que se pretenda realizar dentro del Parque Nacional de Monfragüe deberá contar con la Autorización expresa del Director del Parque Nacional de Monfragüe, aún estando entre los usos permitidos y actividades permitidas en el Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Natural del Parque Nacional de Monfragüe.

Del mismo modo, se estará a las determinaciones del Decreto 209/2009, de 4 de septiembre, por el que se regula la organización y funcionamiento de la Reserva de la Biosfera de Monfragüe.



### **3.2.16. ARTÍCULO CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE CARÁCTER NATURAL PARQUE NATURAL DE RED NATURA 2000 (SNUP-N.2.)**

Conforme a la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre se requerirá informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso en la ZEPA "Monfragüe y las dehesas del entorno", el LIC "Monfragüe" y el LIC "Río Tiétar".

En cumplimiento de dicha legislación sectorial, se observarán las siguientes determinaciones:

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, no provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.
3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.
  - b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

La apertura de caminos y pistas se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en la ZEPA.

### **3.2.17. ARTÍCULO CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE CARÁCTER NATURAL SERRA DE LA HERGUIJUELA (SNUP-N.3.)**

Se cumplirá con las determinaciones que este PGM establece para el Parque Nacional de Monfragüe, SNUP-N1.

**3.2.18. ARTÍCULO CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE CARÁCTER AMBIENTAL (SNUP-AC) Y SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y AFECCIONES.**

Se cumplirá con la legislación vigente en materia de aguas, solicitándose informe al organismo competente previo a cualquier actuación urbanística que afecte o linde al dominio público hidráulico, sus servidumbres y afecciones, así como a las zonas inundables.

En particular, se deberán observar las siguientes determinaciones:

- Cualquier actuación deberá desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.
- De acuerdo a lo establecido a la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m. de anchura. Los usos en estas zonas estarán condicionadas a los permitidos por la legislación sectorial vigente en la materia.
- Se deberán mantener la naturalidad de los cursos del agua, discurriendo siempre a cielo abierto, evitando canalizaciones o regularizaciones de trazado, afectando lo menos posible las características físicas, evitando la disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
- Queda prohibida cualquier construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas en el dominio público hidráulico, aún siendo de carácter provisional o temporal.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización del organismo competente en la materia. Para ello se deberá tramitar con este organismo proyecto conforme a lo estipulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.
- Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público deberá contar con la preceptiva autorización del organismo competente en la materia, según legislación vigente de aguas, y en particular las actividades recogidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.
- Los nuevos sectores ordenados por el PGM que se vean afectados por la zona de policía de cauces, previamente a su autorización, se deberá delimitar el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados y estudio de análisis de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona ordenada es o no inundable por las mismas. Así, se deberá aportar previamente al organismo competente un estudio hidrológico-hidráulico para analizar estos aspectos, con planimetría a escala adecuada con delimitación de las citadas zonas. En este estudio se delimitará la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso



desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

- En los proyectos y ejecución de las redes de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales se deberán cumplir las determinaciones establecidas en el capítulo 7 del Título III de la normativa de este PGM, en el artículo Disposiciones Técnicas sobre saneamiento, apartado 5) Condiciones ambientales de las infraestructuras de evacuación de aguas.
- Como norma general, los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, regulado en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan orogonar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 de dicho Reglamento.

### ***3.2.19. ARTÍCULO CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL Y EQUIPAMIENTOS (SNUP-I).***

Se cumplirá con la legislación vigente de cada materia, solicitándose informe al organismo competente previo a cualquier actuación urbanística, además de cumplir con las determinaciones relativas a infraestructuras y sistemas generales y locales de este PGM.

### ***3.2.20. ARTÍCULO CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO, ÁREAS ADEHESADAS (SNUP-P).***

Se deberá cumplir con las determinaciones recogidas en el Plan Territorial de Campo Arañuelo para este suelo, además de los establecidos en este PGM. En concreto los usos en esta categoría de suelo deberán observar las siguientes:

- a) Las viviendas agrarias y las edificaciones destinadas a las explotaciones agrarias permitidas adoptarán patrones morfológicos y tipológicos agrarios y de carácter aislado, singular o tradicional, con una altura máxima de dos plantas o una altura a cumbre no superior a 7 metros medidas desde la rasante natural del terreno.
- b) La vivienda tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.
- c) Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas.
- d) Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.



- e) Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10 % de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje o salvar laderas con fuerte pendiente. El tratamiento de firme deberá efectuarse con zahorra artificial semejante a la de los terrenos atravesados y, en su caso, con aglomerado asfáltico en tramos con pendientes superiores al 8 % y en los pasos sobre la red de drenaje mediante vados encachados en piedra o escollera o, en su defecto, revestidos de hormigón.

Se realizarán las siguientes actuaciones aparejadas a cualquier actuación en estos suelos para la mejora del paisaje: la densificación de dehesas de cobertura arbórea deficitaria y las rozas selectivas del matorral de sustitución.

**3.2.21. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS DE SUELO NO URBANIZABLE.**



Ficha 1. Suelo no urbanizable

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>Estructural</b>	<b>Nº. 1</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Ambiental, SNUP-A          Protección de carácter ambiental</p>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>USO PERMITIDO</b></p> <p><b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO <i>Siempre que para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno. Con calificación urbanística.</i>  <i>Prohibido en SNUP.AC</i>  <i>De acuerdo con la legislación vigente en materia de Aguas</i></p> <p><b>USO:</b> LA EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS Y LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN, SOBRE EL TERRENO Y AL DESCUBIERTO, DE LAS MATERIAS PRIMAS EXTRAÍDAS.  <i>Prohibido en SNUP.AC</i>  <i>De acuerdo con la legislación vigente en materia de Aguas</i></p> <p><b>USO:</b> ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PROCEDENTES DEL SOL, EL VIENTO, LA BIOMASA O CUALQUIER OTRA FUENTE DERIVADA DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES DE USO COMÚN Y GENERAL.  <i>Cuando su empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.</i>  <i>De acuerdo con la legislación vigente en materia de Aguas.</i></p> <p><b>USO:</b> LAS ACTIVIDADES NECESARIAS, CONFORME EN TODO CASO A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE POR RAZÓN DE LA MATERIA, PARA EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES.  <i>De acuerdo con la legislación vigente en materia de Aguas.</i></p>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>USO PROHIBIDO</b></p> <p><b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER TERCIARIO.</p> <p><b>USO:</b> LA VIVIENDA FAMILIAR AISLADA</p> <p><b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.</p> <p><b>USO:</b> LOS SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS, CON SUJECIÓN A LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE ÉSTAS.</p> <p><b>USO:</b> EL DEPÓSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, SIEMPRE QUE SE REALICEN ENTERAMENTE AL AIRE LIBRE, NO REQUIERAN INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER PERMANENTE Y RESPETEN LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL.  <i>No serán incompatibles los almacenamientos temporales de maquinaria durante la ejecución de obras en el dominio público hidráulico o zonas de protección.</i></p> <p><b>USO:</b> CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO VINCULADAS DIRECTA Y EXCLUSIVAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA, DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA AL SERVICIO DE LA GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL O ANÁLOGA, QUE VENGAN REQUERIDAS POR ÉSTAS O SIRVAN PARA SU MEJORA.</p>		



## Ficha 2. Suelo no urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE		Estructural	Nº. 2
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Natural, SNUP-N Protección de carácter natural		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PERMITIDO</b> <b>USO:</b> LA VIVIENDA FAMILIAR AISLADA  <i>Se permite en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.</i>  <i>En SNUP-N.2 con informe favorable de afección a Red Natura 2.000.y siempre que esté ligada al uso tradicional de esta clase de suelo. Deberá obtener previamente calificación urbanística.</i>  <i>En las categorías SNUP.N1 y SNUP.N.3 será incompatible.</i> <b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.  <i>Siempre que para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.</i>  <i>Sólo se permiten aquellos que por sus características suelo puedan darse en el suelo no urbanizable(como aserraderos) y que no estén prohibidas por el Plan Territorial de Campo Arañuelo o El PORN)</i> <i>Con informe favorable de afección a Red Natura 2.000.</i>  <i>En categorías SNUP-N-1 y SNUP-N-3 es incompatible excepto aquellos contemplados en el PORN y con informe favorable de la Dirección del Parque Nacional</i> <b>USO:</b> LOS SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS, CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE ÉSTAS.  <i>Con informe favorable de afección a Red Natura 2.000 y con calificación urbanística.</i> <i>En las categorías SNUP.N.1 y SNUP.N.3 será incompatible</i> <b>USO:</b> EL DEPÓSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, SIEMPRE QUE SE REALICEN ENTERAMENTE AL AIRE LIBRE, NO REQUIERAN INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER PERMANENTE Y RESPETEN LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL.  <i>Con informe favorable de afección a Red Natura 2.000.</i>  <i>Para las categorías SNUP-N-1 y SNUP-N-3 es incompatible</i> <b>USO:</b> LAS ACTIVIDADES NECESARIAS, CONFORME EN TODO CASO A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE POR RAZÓN DE LA MATERIA, PARA EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, INCLUIDAS LAS ESTACIONES PARA EL SUMINISTRO DE CARBURANTES.  <i>Con informe favorable de afección de la Red Natura 2.000 y con calificación urbanística.</i>  <i>En las categorías SNUP.N.1 y SNUP.N.3 sólo se permitirán aquellas que sean compatibles con los usos permitidos por el PORN según sea zona moderada o zona especial</i> <b>USO:</b> CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO VINCULADAS DIRECTA Y EXCLUSIVAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA, DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA AL SERVICIO DE LA GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL O ANÁLOGA, QUE VENGAN REQUERIDAS POR ÉSTAS O SIRVAN PARA SU MEJORA.  <i>Con informe favorable del organismo competente, con calificación urbanística.</i>		



SUELO NO URBANIZABLE		Estructural	Nº. 2
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Natural, SNUP-N Protección de carácter natural		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PERMITIDO</b>		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER TERCIARIO.  <i>Siempre que para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.</i>  <i>Con informe favorable y con calificación urbanística.</i>		
	<i>En SNUP-N1 y SNUP-N3 se permitirán aquellas relacionadas con las actividades turísticas y recreativas conforme al PORN</i>		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO  <i>Siempre que para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.</i>  <i>Con informe favorable del organismo competente y previa calificación urbanística.</i>		
	<b>USO:</b> LA EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS Y LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN, SOBRE EL TERRENO Y AL DESCUBIERTO, DE LAS MATERIAS PRIMAS EXTRAÍDAS.  <i>Con informe favorable de afección a Red Natura 2.000.</i>  <i>En SNUP-N2 LIC Río Tiétar será incompatible.</i>  <i>En las categorías SNUP-N.1 y SNUP-N.3 es incompatible.</i>		
<b>USO:</b> ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PROCEDENTES DEL SOL, EL VIENTO, LA BIOMASA O CUALQUIER OTRA FUENTE DERIVADA DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES DE USO COMÚN Y GENERAL.  <i>Cuando su empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.</i>  <i>Con informa favorable del organismo competente.</i>			



## Ficha 3. Suelo no urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE		Estructural	Nº. 3
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Paisajístico, SNUP-P Protección de carácter paisajístico y estructural		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PERMITIDO</b>		
	<b>USO:</b> LA VIVIENDA FAMILIAR AISLADA. <i>Ligada a la Explotación Agrícola, con calificación urbanística.</i>		
	<b>USO:</b> ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PROCEDENTES DEL SOL, EL VIENTO, LA BIOMASA O CUALQUIER OTRA FUENTE DERIVADA DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES DE USO COMÚN Y GENERAL. <i>Cuando su empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.</i> <i>Con informa favorable del organismo competente.</i>		
	<b>USO:</b> CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO VINCULADAS DIRECTA Y EXCLUSIVAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA, DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA AL SERVICIO DE LA GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL O ANÁLOGA, QUE VENGAN REQUERIDAS POR ÉSTAS O SIRVAN PARA SU MEJORA.		
	<b>USO:</b> LA EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS Y LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN, SOBRE EL TERRENO Y AL DESCUBIERTO, DE LAS MATERIAS PRIMAS EXTRAÍDAS. <b>USO:</b> EL DEPÓSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, SIEMPRE QUE SE REALICEN ENTERAMENTE AL AIRE LIBRE, NO REQUIERAN INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER PERMANENTE Y RESPETEN LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL. <i>Se refiere a aquellos relacionados con la explotación agrícola y siempre que se cumpla con la ley de Residuos. El almacenamiento será de aquel relacionado con la explotación.</i>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER TERCIARIO.		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
	<b>USO:</b> LAS ACTIVIDADES NECESARIAS, CONFORME EN TODO CASO A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE POR RAZÓN DE LA MATERIA, PARA EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, INCLUIDAS LAS ESTACIONES PARA EL SUMINISTRO DE CARBURANTES.		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.		
<b>USO:</b> LOS SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS, CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE ÉSTAS.			



## Ficha 4. Suelo no urbanizable

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>Estructural</b>	<b>Nº. 4</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Infraestructural SNUP-I		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PERMITIDO</b> <b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO  <i>Siempre que para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.</i>  <i>Con informe favorable del organismo competente y con calificación urbanística</i> <b>USO:</b> ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PROCEDENTES DEL SOL, EL VIENTO, LA BIOMASA O CUALQUIER OTRA FUENTE DERIVADA DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES DE USO COMÚN Y GENERAL.  <i>Cuando su empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.</i>  <i>Con informa favorable del organismo competente.</i> <b>USO:</b> CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO VINCULADAS DIRECTA Y EXCLUSIVAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA, DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA AL SERVICIO DE LA GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL O ANÁLOGA, QUE VENGAN REQUERIDAS POR ÉSTAS O SIRVAN PARA SU MEJORA.  Se permiten en SNUP-I.3, con autorización previa del organismo competente y con calificación urbanística.  En el resto de SNUP-I está prohibido. <b>USO:</b> LAS ACTIVIDADES NECESARIAS, CONFORME EN TODO CASO A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE POR RAZÓN DE LA MATERIA, PARA EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, INCLUIDAS LAS ESTACIONES PARA EL SUMINISTRO DE CARBURANTES.  <i>Con informa favorable del organismo competente y con calificación urbanística.</i>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PROHIBIDO</b> <b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER TERCIARIO.  <b>USO:</b> LA VIVIENDA FAMILIAR AISLADA  <b>USO:</b> LA EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS Y LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN, SOBRE EL TERRENO Y AL DESCUBIERTO, DE LAS MATERIAS PRIMAS EXTRAÍDAS.  <b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.  <b>USO:</b> EL DEPÓSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, SIEMPRE QUE SE REALICEN ENTERAMENTE AL AIRE LIBRE, NO REQUIERAN INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER PERMANENTE Y RESPETEN LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL.  <b>USO:</b> LOS SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS, CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE ÉSTAS.		



## Ficha 5. Suelo no urbanizable

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>Estructural</b>	<b>Nº. 5</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Protegido de Carácter Cultural SNUP-C		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PERMITIDO</b>		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO <i>Siempre que para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno. Con calificación urbanística.</i>		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER TERCIARIO. <i>Excepto en SNUP-C.1 Con previa autorización del organismo competente. Con calificación urbanística.</i>		
	<b>USO:</b> ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PROCEDENTES DEL SOL, EL VIENTO, LA BIOMASA O CUALQUIER OTRA FUENTE DERIVADA DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES DE USO COMÚN Y GENERAL. <i>Cuando su empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural. Con previa autorización del organismo competente.</i>		
	<b>USO:</b> LAS ACTIVIDADES NECESARIAS, CONFORME EN TODO CASO A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE POR RAZÓN DE LA MATERIA, PARA EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES. <i>Con previa autorización del organismo competente.</i>		
	<b>USO:</b> LA VIVIENDA FAMILIAR AISLADA <i>Excepto en SNUP-C.1 Con previa autorización del organismo competente y con calificación urbanística.</i>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL.		
	<b>USO:</b> LOS SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS, CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE ÉSTAS.		
	<b>USO:</b> EL DEPÓSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, SIEMPRE QUE SE REALICEN ENTERAMENTE AL AIRE LIBRE, NO REQUIERAN INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER PERMANENTE Y RESPETEN LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL.		
<b>USO:</b> LA EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS Y LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN, SOBRE EL TERRENO Y AL DESCUBIERTO, DE LAS MATERIAS PRIMAS EXTRAÍDAS.			



## Ficha 6. Suelo no urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE		Estructural	Nº. 6
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Suelo No Urbanizable Común. SNUC		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>USO PERMITIDO</b>		
	<b>USO:</b> LA VIVIENDA FAMILIAR AISLADA, CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.		
	<b>USO:</b> ESTABLECIMIENTO DE INSTALACIONES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS PROCEDENTES DEL SOL, EL VIENTO, LA BIOMASA O CUALQUIER OTRA FUENTE DERIVADA DE RECURSOS NATURALES RENOVABLES DE USO COMÚN Y GENERAL.		
	<b>USO:</b> CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES NO VINCULADAS DIRECTA Y EXCLUSIVAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA, DE NATURALEZA AGRÍCOLA, FORESTAL, GANADERA, CINEGÉTICA AL SERVICIO DE LA GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL O ANÁLOGA, QUE VENGAN REQUERIDAS POR ÉSTAS O SIRVAN PARA SU MEJORA.		
	<b>USO:</b> LA EXTRACCIÓN O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS Y LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN, SOBRE EL TERRENO Y AL DESCUBIERTO, DE LAS MATERIAS PRIMAS EXTRAÍDAS.		
	<b>USO:</b> EL DEPÓSITO DE MATERIALES Y RESIDUOS, EL ALMACENAMIENTO DE MAQUINARIA Y EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, SIEMPRE QUE SE REALICEN ENTERAMENTE AL AIRE LIBRE, NO REQUIERAN INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER PERMANENTE Y RESPETEN LA NORMATIVA MEDIOAMBIENTAL.		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER TERCIARIO, CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO, CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.		
	<b>USO:</b> LAS ACTIVIDADES NECESARIAS, CONFORME EN TODO CASO A LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE POR RAZÓN DE LA MATERIA, PARA EL ESTABLECIMIENTO, EL FUNCIONAMIENTO, LA CONSERVACIÓN O EL MANTENIMIENTO Y LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, INCLUIDAS LAS ESTACIONES PARA EL SUMINISTRO DE CARBURANTES, CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.		
	<b>USO:</b> LA IMPLANTACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DE CUALQUIER CLASE DE INSTALACIONES O ESTABLECIMIENTOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL, CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.		
<b>USO:</b> LOS SERVICIOS INTEGRADOS EN ÁREAS DE SERVICIO DE TODA CLASE DE CARRETERAS, CON SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN REGULADORA DE ÉSTAS, CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.			



### **3.3. CAPÍTULO CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE (ESTRUCTURAL).**

#### **3.3.1. ARTÍCULO USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE.**

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones en Suelo Urbanizable son los siguientes:

- a) Residencial (R)
- b) Terciario (T)
- c) Industrial (I)
- d) Dotacional (D)

#### **3.3.2. ARTÍCULO ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

En el Suelo Urbanizable se establecen las Zonas de Ordenación Urbanística que a continuación se relacionan:

Zona Suelo Urbanizable 1 (Z/SUB.1): Se prevé un área homogénea de suelo urbanizable para el desarrollo urbanístico futuro con intensidades de suelo baja y uso predominantemente residencial, además de otros usos compatibles turísticos, como el hotelero o de alojamiento turístico. Está conformado por el sector SUB.1 con uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial en grandes manzanas que posibilitarán la aparición de grandes espacios libres de carácter privado en el interior de las mismas. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.

Zona Suelo Urbanizable 2 (Z/SUB.2): Se ordena un área homogénea en el ensanche norte, en contacto con la trama urbana y dotados en la actualidad de ciertas infraestructuras, aunque necesiten ser completadas. Se trata de una zona con grandes vacíos, falta de urbanización y paisaje urbano de trasera de viviendas. Por ello se plantea esta área con un uso global residencial en tipología edificatoria alineada a vial en pequeñas manzanas que continúan el paisaje urbano del suelo urbano colindante. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada. Está conformado por el sector SUB.2

Zona Suelo Urbanizable 3 (Z/SUB.3): área homogénea al oeste del casco urbano, donde se ordena un espacio a la entrada del mismo, junto a las áreas libres ya existentes, que cierran la manzana existente del ámbito del Centro de Interpretación, definido como un sistema general de áreas libres adscrito al área de reparto que coincide con la zona urbanística de suelo urbanizable. Está conformado por el sector SUB.3 y Sistema General de Áreas Libres. El uso global es el residencial en tipología edificatoria aislada adosada y aislada exenta que junto al sistema general de áreas libres permiten un paisaje urbano de muy bajas intensidades edificatorias. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están re-



cogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.

Zona Suelo Urbanizable 4 (Z/SUB.4): área homogénea compuesto por un sector de suelo urbanizable, SUB.4, cerrando la manzana existente para poder dar fachada al núcleo urbano tal y como exige el Plan territorial de Campo Arañuelo, con uso global residencial en tipología de edificación aislada adosada. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.

En función de las características particulares se distinguen las anteriores zonas o áreas normativas de aplicación de ordenanzas de edificación, delimitadas gráficamente en los Planos de Ordenación Detallada OD, y explicitadas sus condiciones particulares en las Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo Urbanizable, en el Capítulo 1 del Título V de las presentes Normas Urbanísticas.

### **3.3.3. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS DE CONDICIONES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SUELO URBANIZABLE (Z/SUB).**

Se presentan a continuación las fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación para las zonas urbanísticas de ordenación en suelo urbanizable establecidos por este Plan General con carácter estructural.

En el Capítulo 1 del Título V de las presentes Normas Urbanísticas se definirán los parámetros de la ordenación detallada para cada zona de ordenación urbanística en suelo urbanizable.

#### **PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

El presente Plan General establece para cada Zona de Ordenación Urbanística en Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas incluidas en esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición y cuantificación de los sectores y Sistemas Generales incluidos en las zonas urbanísticas.
2. Usos globales, indicando para cada zona:
  - a. El uso característico.
  - b. Los usos compatibles.
3. Las tipologías edificatorias admisibles.
4. Reservas dotacionales en las zonas urbanísticas.



## Ficha 1. Suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE	Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Suelo Urbanizable 1 (Z/SUB.1)</p> <p>Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al casco urbano.</p> <p>Se prevé un área homogénea de suelo urbanizable para el desarrollo urbanístico futuro con intensidades de suelo baja y uso predominantemente residencial, además de otros usos compatibles. Está conformado por el sector SUB.1 con uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial en grandes manzanas que posibilitarán la aparición de grandes espacios libres de carácter privado en el interior de las mismas. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.1 <b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB1:</b> 13.557 m<sup>2</sup> de suelo <b>SECTORES INTEGRANTES DE LA Z/SUB.1:</b> Sector SUB.1 <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES:</b> Alineada a vial (EAV) y Edificación Tipológica Específica (ETE) <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO :</b> 1.356 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie zona):</b> 1.356 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS :</b> 2.711m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t)</b> 0,5</p>	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA. Estos usos compatibles no superarán una tercera parte del techo máximo edificable.</p>	



## Ficha 2. Suelo urbanizable

<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>Estructural</b>	<b>Nº. 2</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Suelo Urbanizable 2 (Z/SUB.2) Se plantea un área homogénea de suelo urbanizable con intensidades de suelo baja y uso predominantemente residencial, además de otros usos compatibles. Está conformado por el sector SUB.2 con uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada. Se sitúa en contacto con la trama urbana, encontrándose dotados de ciertas infraestructuras, aunque necesiten ser completadas. Se trata en la actualidad de una zona con grandes vacíos, falta de urbanización y paisaje urbano de trasera de viviendas. Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al casco urbano.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.2 <b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB2:</b> 9.358 m<sup>2</sup> de suelo <b>SECTORES INTEGRANTES DE LA Z/SUB.2:</b> Sector SUB.2 <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES:</b> Alineada a vial (EAV) y Edificación Tipológica Específica (ETE) <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO:</b> 936 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 936 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS :</b> 1.872 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m<sup>2</sup>)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m<sup>2</sup>)</b> 0,5</p>	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA. Estos usos compatibles no superarán una tercera parte del techo máximo edificable.</p>	



## Ficha 3. Suelo urbanizable

<b>SUELO URBANIZABLE</b>		<b>Estructural</b>	<b>Nº. 3</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Suelo Urbanizable 3 (Z/SUB.3)</p> <p>Se prevé un área homogénea de suelo urbanizable para el desarrollo urbanístico futuro con intensidades de suelo baja y uso predominantemente residencial, además de otros usos compatibles turísticos, como el hotelero o de alojamiento turístico. Está conformado por el sector SUB.3 con uso global residencial y tipología edificatoria aislada, tanto exenta como adosada. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.</p>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.3 <b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB3:</b> 19.630(1) m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s):</b> 5.160 <b>SECTORES Y SISTEMAS INTEGRANTES DE LA Z/SUB.3:</b> Sector SUB.3 y SGAL <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES:</b> Aislada Exenta (EAE), Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (ETE) <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO:</b> 1.447 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 1.447 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS :</b> 2.894 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t)</b> 0,5</p> <p>(1): Superficies incluidas la superficie de Sistema General Áreas Libres Públicas. (2): Superficie excluida el Sistema General Áreas Libres Públicas.</p>		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL. Estos usos compatibles se podrán localizar en edificios exentos con tipología (ETE).</p>		



## Ficha 4. Suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE		Estructural	Nº. 4
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Suelo Urbanizable 4 (Z/SUB.4)</p> <p>Se prevé un área homogénea de suelo urbanizable para el desarrollo urbanístico futuro con intensidades de suelo baja y uso predominantemente residencial, además de otros usos compatibles turísticos, como el hotelero o de alojamiento turístico. Está conformado por el sector SUB.4 con uso global residencial y tipología edificatoria aislada exenta. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.</p>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.4 <b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB.4:</b> 9.765 m<sup>2</sup> de suelo <b>SECTORES INTEGRANTES DE LA Z/SUB.4:</b> Sector SUB.4 <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES:</b> <i>Aislada Exenta (EAE)</i> y <i>Edificación Tipológica Específica (ETE)</i> <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO:</b> 977 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 977 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS :</b> 1.954 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m<sup>2</sup>):</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m<sup>2</sup>):</b> 0,5</p>		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL . Estos usos compatibles se podrán localizar en edificios exentos con tipología (ETE).</p>		



### **3.4. CAPÍTULO CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO (ESTRUCTURAL).**

#### **3.4.1. ARTÍCULO USOS GLOBALES EN EL SUELO URBANO.**

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones en Suelo Urbano se distribuyen en las siguientes clases:

- a) Residencial (R)
- b) Terciario (T)
- c) Industrial (I)
- d) Dotacional (D)

#### **3.4.2. ARTÍCULO USOS COMPATIBLES EN EL SUELO URBANO.**

Los usos globales anteriormente definidos admiten las siguientes compatibilidades:

- a) Uso compatible con el uso global Residencial: los usos Terciario y Dotacional
- b) Uso global compatible con el uso global Terciario: los usos globales Residencial y Dotacional.
- c) Uso global compatible con el uso global Industrial: los usos globales Terciario y Dotacional

#### **3.4.3. ARTÍCULO ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO.**

En el Suelo Urbano se establecen las Zonas de Ordenación Urbanística que a continuación se relacionan, en función de su categoría, uso global y características de la edificación:

- Zona en Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC-1) (Residencial).
- Zona en Suelo Urbano No Consolidado 1 (Z/SUNC-1) (Residencial).

#### **3.4.4. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO (Z/SUC)**

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUC se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en la ficha de la Sección particular Fichas del Suelo Urbano, al final de este Capítulo.

#### **3.4.5. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Z/SUNC)**

Las condiciones particulares de carácter estructural de la Zonas de Ordenación Urbanística Z/SUNC se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en la ficha de la Sección particular Fichas del Suelo Urbano, al final de este Capítulo.

#### **3.4.6. ARTÍCULO TIPOS DE ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO.**

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.



Suelo urbano de licencia directa.

Corresponde a aquellos terrenos en suelo urbano y excluidos de Unidad de Actuación donde es posible otorgar licencia sobre proyecto conforme con la ordenación urbanística, aplicando directamente las determinaciones de las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística en la que se encuentra incluido, por no encontrarse afectados por ajuste de alineación, apertura de calle o cesión de suelo.

En estos suelos, se condicionan las licencias de edificación al previo cumplimiento por parte de los propietarios del deber de urbanizar; esto es, de la previa o simultánea obtención, con cargo a los propietarios, de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, no exigiéndose otro requisito en el caso de que los terrenos gocen ya de dicha condición.

Con carácter excepcional para estos suelos, el Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Suelo urbano con actuación asistemática.

Se trata de parcelas en Suelo Urbano excluidas de unidad de Actuación, pero afectadas por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo. En estos suelos, también se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención, con cargo a los propietarios, de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación y a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

- Que el proyecto presentado se adecue a la ordenación urbanística establecida, tanto en cuanto a alineaciones y volúmenes como a las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística.
- Tramitación y aprobación de un proyecto de obras de urbanización que contemple las obras de urbanización del vial a ceder, que deberán presentar los particulares interesados en desarrollar la actuación.
- Que el propietario haya costeado y, en su caso, ejecutado las obras de urbanización del vial de nueva apertura, o las que procedieren en cada caso, conforme a la regulación del deber de urbanización que se detalla en la presente Normativa.
- Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General Municipal o en los Planes que la desarrollen.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario, podrá exigir la presentación de un estudio de detalle para concretar las alineaciones y rasantes del nuevo vial. No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en las presentes Normas Urbanísticas.



Suelo urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de unidades de actuación.

Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y de las cargas de cesión y urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos.

Se desarrollarán conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación establecido para cada unidad de Actuación.

El presente Plan General Municipal establece una serie de Unidades de Actuación, que se delimitan en los planos de ordenación, cuyas condiciones específicas de desarrollo se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en esta normativa. En función del sistema de actuación indicado los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar los distintos ámbitos en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detallados.

La delimitación de los terrenos incluidos en estas Unidades de Actuación, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General Municipal. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma. La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, o mediante expreso acuerdo municipal.

Programa de ejecución.

En correspondencia con el capítulo II de la Ley 15/2001, en la ejecución en unidades de actuación, deberá aprobarse el preceptivo programa de ejecución.

#### **3.4.7. ARTÍCULO ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS EN EL SUELO URBANO.**

En el presente Plan General Municipal se ha delimitado un área de reparto y calculado el aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado, donde se prevé una unidad de actuación urbanizadora, que se delimita conforme al siguiente apartado 1:

1. Las áreas de reparto en unidades de actuación urbanizadoras en Suelo Urbano, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al Suelo Urbanizable.
2. En Suelo Urbano ya urbanizado, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento objetivo.



3. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo diferente, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

**3.4.8. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS DE SUELO URBANO.**



## Ficha 1. Suelo urbano consolidado

SUELO URBANO	Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Suelo Urbano Consolidado 1 (Z/SUC.1)	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUC.1 <b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUC.1:</b> 20.048 m <sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>SUPERFICIE LUCRATIVA EDIFICABLE TOTAL:</b> 10.194 m <sup>2</sup> <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s):</b> 0,51 <b>SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO :</b> 1.765 m <sup>2</sup> suelo <b>SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS :</b> 5.658 m <sup>2</sup> suelo <b>ESTÁNDAR SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>):</b> 55,60 <b>ESTÁNDAR TOTAL SISTEMAS LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>):</b> 72,82 <b>SUPERFICIE DOTACIONAL PÚBLICA SISTEMA GENERAL (m<sup>2</sup>s)</b> 1.679 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m<sup>2</sup>)</b> 1	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.	



## Ficha 2. Suelo urbano no consolidado

<b>SUELO URBANO</b>	<b>Estructural</b>	<b>Nº. 2</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Suelo Urbano No Consolidado 1 (Z/SUNC.1)</p> <p>Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano, cerrando una manzana consolidada de edificación y urbanización. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al casco urbano.</p> <p>Se prevé un área homogénea de suelo urbano no consolidado para el desarrollo urbanístico futuro con intensidades de suelo media y uso predominantemente residencial. Está conformado por la UA.1 con uso global residencial y tipología edificatoria alineada a vial. Esta tipología edificatoria queda definida en las fichas del artículo 4.3.2. de esta Normativa. Las condiciones edificatorias de los espacios libres y equipamientos están recogidas en el articulado referente a estos usos, tanto en la ordenación estructural como en la detallada.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUNC.1</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUNC.1:</b> 1.704 m<sup>2</sup> de suelo</p> <p><b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL</p> <p><b>SUPERFICIE SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO :</b> 136 m<sup>2</sup>suelo</p> <p><b>SUPERFICIE SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS :</b> 10% superficie, 170 m<sup>2</sup>suelo</p> <p><b>ESTÁNDAR SISTEMA LOCAL ZONAS DOTACIONAL PÚBLICO (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>):</b> 20</p> <p><b>ESTÁNDAR SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>):</b> 15</p> <p><b>ESTÁNDAR TOTAL SISTEMAS LOCALES (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>):</b> 35</p> <p><b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m<sup>2</sup>):</b> 1</p> <p><b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m<sup>2</sup>):</b> 0,5</p> <p><b>TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS ADMISIBLES:</b> <i>Alineada a vial (EAV)</i></p>	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>	



### **3.5. CAPÍTULO GESTIÓN (ESTRUCTURAL).**

#### **3.5.1. ARTÍCULO CONDICIONES GENERALES.**

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. En Suelo Urbano podrán darse tres supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - b. En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
  - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación conforme a lo establecido en el artículo 73 de la LSOTEX. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - b. En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

#### **3.5.2. ARTÍCULO SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Conforme a lo previsto en los Capítulos III y IV del Título IV de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001, la ejecución del planeamiento se producirá mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Sistemas de Ejecución Indirecta:
  - Compensación;
  - Concertación.
2. Sistemas de Ejecución Directa:
  - Cooperación;
  - Expropiación.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará de acuerdo con lo establecido en el apartado 3) del Artículo 10 y en el artículo 126 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura o legislación que la sustituya o modifique.



Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura o legislación que la sustituya o modifique.

### **3.5.3. ARTÍCULO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO.**

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será el directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación expresados en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Subjetivo será el 100 % del Aprovechamiento Objetivo atribuido a cada parcela edificable.

Cuando la Ordenación Detallada proponga la cesión de terrenos derivadas de rectificaciones de alineaciones, cuya obtención no se encuentren vinculada a Unidad de Actuación, el Aprovechamiento Objetivo se establecerá aplicando al terreno de titularidad privada las condiciones de edificabilidad atribuidas a la manzana al que pertenezca.

Los Suelos Urbanos con destino dotacional público no incluidos en Unidades de Actuación y para los que el Plan no atribuye aprovechamiento objetivo diferente, tendrán, a los efectos de su obtención, el que se derive de aplicar sobre el mismo el uso global y el Coeficiente edificabilidad de la Zona en el que se encuentren incluidos.

El Aprovechamiento Urbanístico atribuido a los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado será el siguiente:

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderán a los terrenos, el cual viene calculado en función las condiciones particulares edificación expresados en la ordenación detallada.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90 % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan, debiendo ceder a la administración el 10 % restante libre de cargas de urbanización y el exceso que pueda existir en la Unidad de Actuación con respecto al Medio, al objeto de compensar a las unidades deficitarias.

### **3.5.4. ARTÍCULO ÁREA DE REPARTO EN EL SUELO URBANO.**

Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado:

Las Áreas de Reparto delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado vienen constituidas por todos los terrenos incluidos en cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas en ésta categoría del Suelo Urbano. Se delimitan las siguientes Áreas de Reparto:

- En la Zona del Suelo Urbano No Consolidado SUNC.1 (Z/SUNC.1): AR/SUNC.1.

### **3.5.5. ARTÍCULO UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SISTEMAS EN EL SUELO URBANO.**

A los efectos de la obtención del suelo soporte necesario para la ejecución material del planeamiento, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establecen los siguientes ámbitos de actuación:



Ámbitos de Unidades de Actuación Continua (UA), que corresponde al área delimitada en el Plan, para su gestión y ejecución unitaria o integrada, si bien podrá admitirse la subdivisión del ámbito inicialmente propuesto, al objeto de facilitar su ejecución, siempre que quede justificado el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento. La subdivisión del ámbito inicialmente propuesto para las mismas por el Plan deberá llevarse a cabo mediante modificaciones del mismo Plan con su trámite correspondiente.

La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística, en concreto en el artículo 134 de la LSOTEX y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

No obstante, cuando las Unidades de Actuación cuenten con la Ordenación Detallada, se encuentre definida por el Plan las calidades y esquemas de las redes y servicios infraestructurales básicos y se cumplan los requisitos de prioridad definidos, se podrá formular el Programa de Ejecución por el procedimiento simplificado establecido en la letra B) del artículo 134 de la LSOTEX y Ley 9/2010, de 8 de octubre, que modifica la Ley 15/2001.

Las Unidades de Actuación definidas, que podrán ser subdivididas cuando éstas Normas así lo prevean, son las siguientes:

- Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: En el AR/SUNC.1: UA/SUNC.1

### **3.5.6. ARTÍCULO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANIZABLE.**

- El Aprovechamiento Objetivo que corresponderá a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable será el que se derive de aplicar el Coeficiente de edificabilidad expresado en la correspondiente ficha sobre la superficie con derecho a aprovechamiento.
- El Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado que corresponderá a los terrenos será el que se derive de aplicar al Aprovechamiento Objetivo de cada uso los coeficientes de homogeneización que, en su caso, se hayan establecido en cada Área de Reparto.
- El Aprovechamiento Subjetivo que corresponderá a los titulares de los terrenos será el resultado de aplicar a sus terrenos el 90 % del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto donde se incluyan.

### **3.5.7. ARTÍCULO ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.**

Las Áreas de Reparto delimitadas vienen constituidas el conjunto de los sectores de Suelo Urbanizable de igual uso global. Se delimitan las siguientes:

- En la Zona Suelo Urbanizable 1 (Z/SUB-1) (Residencial): AR/SUB-1
- En la Zona Suelo Urbanizable 2 (Z/SUB-2) (Residencial): AR/SUB-2
- En la Zona Suelo Urbanizable 3 (Z/SUB-3) (Residencial): AR/SUB-3
- En la Zona Suelo Urbanizable 4 (Z/SUB-4) (Residencial): AR/SUB-4

### **3.5.8. ARTÍCULO UNIDADES, ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.**

A los efectos de la obtención del suelo soporte necesario para la ejecución material del planeamiento, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas, se establecen los siguientes ámbitos de actuación:



- Ámbitos de Actuaciones Asistemáticas Expropiatorias (AAE), relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas de equipamientos públicos, cuya obtención deba de realizarse mediante expropiación al no encontrarse el suelo soporte de la actuación incluido en unidad de actuación ni atribuido aprovechamiento lucrativo alguno.
- Ámbitos de Unidades de Actuación o Sectores (SUB), que corresponden a las áreas delimitadas en el Plan, para su gestión y ejecución unitaria o integrada, si bien podrá admitirse la subdivisión de los ámbitos inicialmente propuestos, al objeto de facilitar su ejecución, siempre que quede justificado el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento. La subdivisión del ámbito inicialmente propuesto para las mismas por el Plan deberá llevarse a cabo mediante modificaciones del mismo Plan con su trámite correspondiente.

Los Sectores del Suelo Urbanizable definidos son los siguientes:

- En el AR/SUB-1: S/SUB-1.
- En el AR/SUB-2: S/SUB-2.
- En el AR/SUB-3: S/SUB-3.
- En el AR/SUB-4: S/SUB-4.

La elección del Sistema de Actuación se realizará según el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

### **3.5.9. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (AR-SUNC).**

Las condiciones particulares de carácter estructural de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano (AR/SUNC) se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en las fichas de parámetros urbanísticos numéricos siguientes:

#### **PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Se establecen para cada área de reparto en suelo urbanizable las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición de los Sistemas Generales adscritos a cada área de reparto.
2. Aprovechamiento Medio.
3. Cesión de Aprovechamiento.
4. Uso Global.
5. Edificabilidad máxima.



#### APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta que en cuanto al carácter vinculante o indicativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se seguirán los siguientes criterios:

1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
2. Se considerarán indicativas aquellas determinaciones relativas a instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.



## Ficha 1. Área de Reparto AR/SUNC.1

ÁREA DE REPARTO		Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> AR/SUNC.1 Área de Reparto constituido por la Unidad de Actuación SUNC.1 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-1.		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUNC.1. Área de Reparto coincidente con el SUNC.1 <b>SUPERFICIE TOTAL AR/SUNC.1:</b> 1.704 m <sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 1.704 m <sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 682 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,40 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA):</b> 682 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,40 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 613 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 100</b> <b>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:</b> 1 Ud		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.		



### **3.5.10. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (AR-SUB).**

Las condiciones particulares de carácter estructural de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable (AR/SUB) se reflejan en los correspondientes planos de la Ordenación Estructural y en las fichas de parámetros urbanísticos numéricos siguientes.

#### **PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Se establecen para cada área de reparto en suelo urbanizable las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición de los Sistemas Generales adscritos a cada área de reparto.
2. Aprovechamiento Medio.
3. Cesión de Aprovechamiento.
4. Uso Global.
5. Edificabilidad máxima.

#### **APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.**

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta que en cuanto al carácter vinculante o indicativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se seguirán los siguientes criterios:

1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
2. Se considerarán indicativas aquellas determinaciones relativas a instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.



## Ficha 1. Área de Reparto AR/SUB1

ÁREA DE REPARTO	Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> AR/SUB.1 Área de Reparto coincidente con el sector SUB.1 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-1.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.1. Área de Reparto coincidente con el sector SUB.1</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL AR/SUB1:</b> 13.557 m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 13.557 m<sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 4.067 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,30 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA):</b> 4.067 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,30 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 3.660 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 30</b> <b>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:</b> 1 Ud</p>	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>	



## Ficha 2. Área de Reparto AR/SUB2

ÁREA DE REPARTO		Estructural	Nº. 2
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> AR/SUB.2 Área de Reparto constituido por el sector SUB.2 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-2.		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.2 . Área de Reparto coincidente con el sector SUB.2 <b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB.2:</b> 9.358 m <sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 9.358 m <sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 2.807 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,30 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA):</b> 2.807 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,30 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 2.527 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 30</b> <b>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:</b> 1 Ud		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.		



## Ficha 3. Área de Reparto AR/SUB3

ÁREA DE REPARTO		Estructural	Nº. 3
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> AR/SUB.3 Área de Reparto constituido por el sector SUB.3 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-3.		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.3. Área de Reparto coincidente con el sector SUB.3 <b>SUPERFICIE TOTAL AR/SUB3:</b> 19.630(1) <i>m² de suelo</i> <b>SUPERFICIE TOTAL AR/SUB3:</b> 14.470(2) <i>m² de suelo</i> <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AR/SUB3:</b> 19.630(1) <i>m² de suelo</i> <b>SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s):</b> 5.160 <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 5.889 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s):</b> 0,30 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMO: (m2t/m2s):</b> 0,41 (3) <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA):</b> 5.889 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,30 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 3.907 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo):</b> 10 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial)</b> 30 <b>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:</b> 1 Ud  Estándar sistema general zonas verdes públicas (m2s/hab):municipio menor de 5.000 habitantes no es obligatorio este cumplimiento (art.70 LSOTEX)  (1): Superficies incluidas la superficie de Sistema General Áreas Libres Públicas. (2): Superficie excluida el Sistema General Áreas Libres Públicas. (3): Coeficiente sobre la superficie excluida Sistema General Areas Libres Públicas.		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL		



## Ficha 4. Área de Reparto AR/SUB4

ÁREA DE REPARTO		Estructural	Nº. 4
DATOS GENERALES	<b>DENOMINACIÓN:</b> AR/SUB.4 Área de Reparto constituido por el sector SUB.4 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-4.		
PARÁMETROS PARTICULARES	<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> Z/SUB.4. Área de Reparto coincidente con el sector SUB.4 <b>SUPERFICIE TOTAL AR/SUB4:</b> 9.765 m <sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 9.765 m <sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 2.930 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL ÁREA DE REPARTO(UA):</b> 2.930 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,30 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 2.637 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,30 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial) 30</b> <b>COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:</b> 1 Ud		
COMPATIBILIDAD DE USOS	<b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL		

**3.5.11. ARTÍCULO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DELIMITADOS EN SUELO URBANO.**

a) Se podrán definir Actuaciones Directas cuando la regularización de alineaciones no prevista inicialmente por el planeamiento así se requiera en las actas concretas de alienaciones que otorgue el Ayuntamiento.

b) Unidades de Actuación (UA)

Las Unidades de Actuación continuas delimitadas son las siguientes:

- Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado: En el AR/SUNC.1: UA/SUNC.1.

**3.5.12. ARTÍCULO ÁMBITOS DE ACTUACIÓN DELIMITADOS EN SUELO URBANIZABLE.**

Sectores (S)

Los Sectores en Suelo Urbanizable delimitados, cuyo ámbito territorial representan una Unidad de Actuación Urbanizadora, salvo posterior división en el planeamiento de desarrollo, son los siguientes:

- En el AR/SUB-1: S/SUB-1.
- En el AR/SUB-2: S/SUB-2.
- En el AR/SUB-3: S/SUB-3.
- En el AR/SUB-4: S/SUB-4.

Los sectores delimitados se ajustarán a los Planos de Ordenación Estructural y Detallada y a los parámetros urbanísticos que se expresan en las siguientes fichas. Las alternativas técnicas que se puedan presentar en los Programas de Ejecución en ningún caso podrán reducir la superficie total de los sistemas generales incluidos ni los estándares mínimos dotacionales, alterar la ordenación estructural, ni incrementar el aprovechamiento medio del área de reparto.

Las divisiones en unidades de actuación que se puedan plantear en los sectores inicialmente delimitados, deberán garantizar que el aprovechamiento medio de las unidades resultantes no difieran entre ellas en más del 15 %.

**3.5.13. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.**



## Ficha 1. Sector UA/SUNC.1

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> UA/SUNC.1 Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado UA/SUNC.1 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUNC-1.</p> <p><b>SITUACIÓN:</b> Comprende los terrenos de ensanche natural de la primitiva implantación del núcleo urbano, al este del mismo. En esta zona, los objetivos de la ordenación son similares al de la zona SUC.1.</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de las edificaciones existente en la manzana de casco urbano donde se localiza. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> La ordenación detallada queda establecida en los planos correspondientes del presente Plan General. Se desarrollará mediante gestión directa. Pendiente DE Programa de Ejecución</p> <p><b>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN:</b> Se ordena una parcela anexa al casco urbano, la cual tiene acceso por vial público rodado, que tiene todos los servicios urbanísticos. Éste último presenta un aumento de aprovechamiento, aunque no necesitará de instrumento de planeamiento para su desarrollo al darse la ordenación detallada desde este PGM, pero sí instrumento de gestión para la equidistribución de beneficios y cargas. Deberá ceder superficie anexa a red viaria y será complementaria de la misma, debiendo urbanizarla.</p>	
	<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> UA/SUNC.1 de la zona Z/SUNC.1.</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL UA/SUNC1:</b> 1.704 m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 1.704 m<sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 682 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,40 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DE LA UA(UA):</b> 682 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,40 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DE LA UA (M2T):</b> 613 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO :</b> 136 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS:</b> 10% superficie, 170 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS :</b> 306 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t)</b> 0,5 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial)</b> 100 <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Cooperación <b>PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:</b> 100 % Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. <b>CONDICIONES EDIFICATORIAS:</b> Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística.</p>
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>		<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>



### **3.5.14. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS SECTORES SUELO URBANIZABLE.**

Se presentan a continuación las fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, y desarrollo para los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las cargas externas que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

#### **PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Se establecen para cada sector de Suelo Urbanizable las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición de los Sistemas Generales adscritos a cada Sector.
2. Usos globales, indicando para cada sector, además los usos compatibles.
3. Edificabilidad lucrativa máxima.
4. Aprovechamiento Medio.
5. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de viviendas por hectárea.
6. En los sectores de uso predominante residencial, aprovechamiento destinado a viviendas protegidas.

#### **VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.**

También con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme a la disposición transitoria primera de la Ley estatal del suelo, 8/2007, de 28 de mayo, que corrige al artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura: el Plan General establece para los sectores de uso predominante residencial con planeamiento de desarrollo pendiente, la obligación de destinar, al menos, el 30 % de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

#### **APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.**

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta que en cuanto al carácter vinculante o indicativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se seguirán los siguientes criterios:

1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
2. Se considerarán indicativas aquellas determinaciones relativas a tipología edificatoria e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.



## Ficha 1. Sector S/SUB1

SECTORES	Estructural	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> S/SUB.1 Sector de Suelo Urbanizable S/SUB.1 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-1.</p> <p><b>SITUACIÓN:</b> Al norte del casco urbano, en contacto con el suelo no urbanizable y junto a la carretera de acceso CC-164</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de las edificaciones traseras actuales, dando nueva fachada conforme a las directrices de ordenación del Plan Territorial de Campo Arañuelo. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios y de áreas libres y equipamientos.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> No se establece ordenación detallada en el presente Sector, especificándose tan sólo una red viaria básica con carácter indicativo, que deberá ser asumida y/o modificada por el previsto Plan Parcial. Así se desarrollará mediante gestión indirecta, quedando pendiente con carácter previo a la formulación del correspondiente Programa de Ejecución, la redacción de un Plan Parcial que dote al Sector de la necesaria ordenación detallada completa.</p> <p><b>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN:</b> La ordenación que el PGM grafía es indicativa, siendo vinculante la localización de áreas libres y equipamientos, así como la terminación del sector con un viario que dé fachada al casco urbano. Será el planeamiento de desarrollo el que ordene detalladamente el sector, ajustando las parcelas edificables y determinando las áreas libres privadas dentro de las parcelas edificables.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>AMBITO DE APLICACIÓN:</b> S/SUB.1 de la zona Z/SUB.1. <b>SUPERFICIE TOTAL S/SUB1:</b> 13.557 m<sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 4.067 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s):</b> 0,30 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR (UA):</b> 4.067 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (Ua/m2s):</b> 0,30 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (m2t):</b> 3.660 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m2t):</b> 407 <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO:</b> (10% superficie sector) 1.356 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 1.356 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS:</b> (20% superficie sector) 2.711m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t):</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t):</b> 0,5 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (m2t):</b> 1.220 <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> Cooperación <b>PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:</b> 40 % Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. <b>CONDICIONES EDIFICATORIAS:</b> Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística. <b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <i>Deberá realizar obras externas al sector por un valor de 102.491€ para la ampliación de la depuradora existente en el casco urbano.</i> <i>Deberá reforestar el área que determine el Ayuntamiento por una cantidad de 5 unidades arbóreas autóctonas por vivienda ordenada.</i></p>	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>	



## Ficha 2. Sector S/SUB2

SECTORES	Estructural	Nº. 2
DATOS GENERALES	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> S/SUB.2 Sector de Suelo Urbanizable S/SUB.2 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-2.</p> <p><b>SITUACIÓN:</b> Al norte del casco urbano, en contacto con el mismo y junto a la carretera de acceso CC-164</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de las edificaciones traseras actuales. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios y de áreas libres y equipamientos.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> No se establece ordenación detallada en el presente Sector, especificándose tan sólo una red viaria básica con carácter indicativo, que deberá ser asumida y/o modificada por el previsto Plan Parcial. Así se desarrollará mediante gestión indirecta, quedando pendiente con carácter previo a la formulación del correspondiente Programa de Ejecución, la redacción de un Plan Parcial que dote al Sector de la necesaria ordenación detallada completa.</p> <p><b>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN:</b> La ordenación que el PGM grafía es indicativa, siendo vinculante la localización de áreas libres y equipamientos, así como la red viaria en continuación con el casco urbano. Será el planeamiento de desarrollo el que ordene detalladamente el sector, ajustando las parcelas edificables y determinando las áreas libres privadas dentro de las parcelas edificables.</p>	
	PARÁMETROS PARTICULARES	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> S/SUB.2 de la zona Z/SUB.2.</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL ZONA Z/SUB.2:</b> 9.358 m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 9.358 m<sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 2.807 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,30 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR(UA):</b> 2.807 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (m2t):</b> 2.527 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (UA/M2S):</b> 0,30 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO (10% superficie sector):</b> 936 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 936 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS (20% superficie sector):</b>1.872 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t)</b> 0,5 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial)</b> 30 <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> <i>Cooperación</i> <b>PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:</b> 40 % <b>CONDICIONES EDIFICATORIAS:</b> Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística. Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. <b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <i>Deberá realizar obras externas al sector por un valor de 70.746€ para la realización de obras de mejora de colectores de saneamiento del casco urbano, así como obras de mejora la red de abastecimiento del casco urbano.</i> <i>Deberá reforestar el área que determine el Ayuntamiento por una cantidad de 5 unidades arbóreas autóctonas por vivienda ordenada.</i></p>
COMPATIBILIDAD DE USOS		<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCARIO, DOTACIONAL E INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA.</p>



## Ficha 3. Sector S/SUB3

SECTORES	Estructural	Nº. 3
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> S/SUB.3 Área Sector de Suelo Urbanizable S/SUB.3 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-3.</p> <p><b>SITUACIÓN:</b> Al suroeste del casco urbano, en contacto con el suelo no urbanizable</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de manzana actual, dando nueva fachada conforme a las directrices de ordenación del Plan Territorial de Campo Arañuelo. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios y de áreas libres y equipamientos. -Obtención de sistema general adscrito para suelo dotacional de espacios libres.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> No se establece ordenación detallada en el presente Sector, especificándose tan sólo una red viaria básica con carácter indicativo, que deberá ser asumida y/o modificada por el previsto Plan Parcial. Así se desarrollará mediante gestión indirecta, quedando pendiente con carácter previo a la formulación del correspondiente Programa de Ejecución, la redacción de un Plan Parcial que dote al Sector de la necesaria ordenación detallada completa.</p> <p><b>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN:</b> La ordenación que el PGM grafía es indicativa, siendo vinculante la localización de áreas libres y equipamientos, así como la terminación del sector con un viario que dé fachada al casco urbano. Será el planeamiento de desarrollo el que ordene detalladamente el sector, ajustando las parcelas edificables y determinando las áreas libres privadas dentro de las parcelas edificables. Las manzanas resultantes deberán albergar la misma tipología edificatoria.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> S/SUB.3 de la zona Z/SUB.3.</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL S/SUB.3:</b> 14.470(2) m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO S/SUB3:</b> 19.630(1) m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE SISTEMA GENERAL ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s):</b> 5.160</p> <p><b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (m2t):</b> 3.907 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 5.889 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s):</b> 0,30 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MÁXIMO:</b> (m2t/m2s) : 0,41 (3) <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR (UA):</b> 5.889 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (UA/M2S):</b> 0,30 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (UA/M2S):</b> 0,30 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo):</b> 10 <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO (10% superficie sector):</b> 1.447 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 1.447 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS (20% superficie sector):</b> 2.894 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t)</b> 0,5 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial)</b> 30 <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> <i>Compensación</i> <b>PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:</b> 40 % Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. <b>CONDICIONES EDIFICATORIAS:</b> Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística.</p> <p><b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <i>Deberá realizar obras externas al sector por un valor de 109.393€ para la ejecución de la urbanización del Sistema General de Áreas Libres.</i> <i>Deberá reforestar el área que determine el Ayuntamiento por una cantidad de 5 unidades arbóreas autóctonas por vivienda ordenada.</i></p> <p>(1): Superficies incluidas la superficie de Sistema General Áreas Libres Públicas. (2): Superficie excluida el Sistema General Áreas Libres Públicas. (3): Coeficiente sobre la superficie del sector, excluida la correspondiente al Sistema General Áreas Libres Públicas.</p>	



COMPATIBILIDAD DE USOS

**USOS COMPATIBLES:** TERCARIO, DOTACIONAL



## Ficha 4. Sector S/SUB4

SECTORES	Detallado	Nº. 4
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> S/SUB.4 Sector de Suelo Urbanizable S/SUB.4 de uso Residencial, en la Zona de Ordenación Urbanística Z/SUB-4.</p> <p><b>SITUACIÓN:</b> Al sur del casco urbano, en contacto con el suelo no urbanizable y junto a la carretera de acceso CC-17.1</p> <p><b>OBJETIVOS:</b> -Crecimiento ordenado del casco urbano y cierre de las edificaciones traseras actuales, dando nueva fachada conforme a las directrices de ordenación del Plan Territorial de Campo Arañuelo. -Cesión y urbanización de suelos dotacionales viarios y de áreas libres y equipamientos.</p> <p><b>DESARROLLO:</b> No se establece ordenación detallada en el presente Sector, especificándose tan sólo una red viaria básica con carácter indicativo, que deberá ser asumida y/o modificada por el previsto Plan Parcial. Así se desarrollará mediante gestión indirecta, quedando pendiente con carácter previo a la formulación del correspondiente Programa de Ejecución, la redacción de un Plan Parcial que dote al Sector de la necesaria ordenación detallada completa.</p> <p><b>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN:</b> La ordenación que el PGM grafía es indicativa, siendo vinculante la localización de áreas libres y equipamientos, así como la terminación del sector con un viario que dé fachada al casco urbano. Será el planeamiento de desarrollo el que ordene detalladamente el sector, ajustando las parcelas edificables y determinando las áreas libres privadas dentro de las parcelas edificables.</p>	
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>ÁMBITO DE APLICACIÓN:</b> S/SUB.4 de la zona Z/SUB.4.</p> <p><b>SUPERFICIE TOTAL S/SUB4:</b> 9.765 m<sup>2</sup> de suelo <b>SUPERFICIE TOTAL CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO :</b> 9.765 m<sup>2</sup> de suelo <b>USO GLOBAL:</b> RESIDENCIAL</p> <p><b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO LUCRATIVO TOTAL (m2t):</b> 2.930 <b>VARIACIÓN MÁXIMA DEL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD(%):</b> 0 <b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO DEL SECTOR(UA):</b> 2.930 <b>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO DEL SECTOR (m2t):</b> 2.637 <b>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR (UA/M2S):</b> 0,30 <b>COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE SUPERFICIE CON DERECHO A APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (m2t/m2s) :</b> 0,30 <b>CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (% m2t Aprovechamiento Objetivo Lucrativo) :</b> 10 <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PÚBLICO (10% superficie sector):</b> 977 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA SISTEMA LOCAL ZONAS VERDES PÚBLICAS (10% superficie sector):</b> 977 m<sup>2</sup>suelo <b>SUPERFICIE MÍNIMA TOTAL SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES PÚBLICOS (20% superficie sector):</b> 1.954 m<sup>2</sup>suelo <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PRIVADOS (plaza/100m2t)</b> 1 <b>ESTÁNDAR DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS (plaza/100m2t)</b> 0,5 <b>APROVECHAMIENTO OBJETIVO MÍNIMO EN RESIDENCIAL PROTECCIÓN PÚBLICA (% m2t Residencial)</b> 30 <b>SISTEMA DE ACTUACIÓN:</b> <i>Compensación</i> <b>PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:</b> 40 % Se refiere al número de viviendas destinadas a protección. <b>CONDICIONES EDIFICATORIAS:</b> Las resultantes de la aplicación de las tipologías permitidas según zona de ordenación urbanística. <b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <i>Deberá realizar obras externas al sector por un valor de 73.823€ para la ejecución de mejoras red de saneamiento y red eléctrica.</i> <i>Deberá reforestar el área que determine el Ayuntamiento por una cantidad de 5 unidades arbóreas autóctonas por vivienda ordenada.</i></p>	
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p><b>USOS COMPATIBLES:</b> TERCIARIO, DOTACIONAL.</p>	



### **3.6. CAPÍTULO SISTEMAS GENERALES (ESTRUCTURAL).**

#### **3.6.1. ARTÍCULO DEFINICIÓN SISTEMAS GENERALES (SG).**

Los Sistemas Generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dichos elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a dicha dotación, funcionalidad o servicio.

Los Sistemas Generales de Áreas Libres están destinados al uso de zonas verdes en general que incluye parques forestales, parques, jardines y áreas peatonales.

Los Sistemas Generales de Equipamientos están constituidos por todos los elementos que se grafían en los planos Ordenación Estructural y Detallada. Son el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva.

#### **3.6.2. ARTÍCULO CONDICIONES GENERALES DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Clasificación.

Los Sistemas Generales se clasifican en:

- Sistema General de Zonas Verdes Públicas (SG-AL).
- Sistema General de Equipamientos Públicos (SG-E).
- Sistema General Viario (SG-V).

Su definición y delimitación son los que se expresan en la documentación gráfica referentes a la Ordenación Estructural.

Obtención del Suelo para Sistemas Generales Públicos.

El suelo destinado a los Sistemas Generales Públicos que deban ser obtenidos para la ejecución del plan, se realizará mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) En Suelo Urbano:

- Los terrenos se obtendrán por cesión mediante el procedimiento general establecido para la obtención de dotaciones en Suelo Urbano, bien por estar incluidos o adscritos a Unidades de Actuación.
- Por expropiación, con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos urbanísticos que, en su caso, pudieran corresponder a los terrenos.

b) En Suelo Urbanizable:

- Por cesión vinculada a la Unidad de Actuación donde deba hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico el titular de terreno.



- Por expropiación, con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los terrenos y al resarcimiento, en su caso, de las cargas de urbanización correspondientes.
  - Por cesión adelantada, mediante la aprobación del oportuno Convenio Urbanístico, con reserva del titular del terreno a integrarse en la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas.
  - Por ocupación directa mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, con reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos.
  - Por expropiación: sin reserva a favor de la administración de los aprovechamientos correspondientes a los terrenos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.
  - Por ocupación directa: mediante permuta por terrenos del patrimonio público de suelo, sin reserva del Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos de los terrenos obtenidos cuando el mismo no se encuentre incluido o adscrito a sector del Suelo Urbanizable alguno.
- c) En Suelo No Urbanizable:
- Por expropiación, con reserva a favor de la administración de los aprovechamientos urbanísticos que, en su caso, pudieran corresponder a los terrenos.

### **3.6.3. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES (SGAL).**

#### 1. Planeamiento y Programación del SGAL.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGM, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

#### 2. Urbanización de los SGAL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGM. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

#### 3. Condiciones De Edificación en los SGAL.

En las Zonas Verdes, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10 % de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,05 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.



### **3.6.4. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS (SGE)**

#### 1. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo público que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

#### 2. Planeamiento y Programación Del SGE.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGM, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

#### 3. Urbanización del SGE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de este PGM. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

#### 4. Condiciones de Edificación del SGE.

Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

#### 5. Zonas de Protección del SGE.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.



### **3.7. CAPÍTULO INFRAESTRUCTURAS (ESTRUCTURAL).**

#### **3.7.1. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

##### 1. Captación y suministro.

La captación de agua podrá ser exclusiva de la zona a abastecer, compartida entre varias, o derivada de una red previamente establecida.

Deberá certificarse la garantía del abastecimiento mediante documento del organismo competente en la distribución, donde se especifiquen los caudales a suministrar y la justificación de cubrir las necesidades solicitadas.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa sin son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán, además todas las disposiciones que determine el organismo correspondiente; el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias, así como la adecuada corrección o depuración, en su caso.

Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente. En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

##### 2. Dotaciones.

El cálculo de las dotaciones se hará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Uso doméstico, más parte proporcional de riego de calles y zonas transitables. ....250 l/hab/día
- Jardines y zonas verdes .....4 m<sup>3</sup>/día por cada 1.000 m<sup>2</sup>
- Equipamientos públicos, centros-sociales y locales comerciales .....1.000 l/día cada 100 m<sup>2</sup> de techo



- Zonas y parcelas de uso industrial .....de 0,25 á 1,00 l/seg/Ha. bruta  
(justificándose el valor adoptado)
- Hoteles y hospitales y centros análogos.....600 l/hab/día  
ponderando: 1 cama: 1 habitante y 1 puesto de trabajo: .....0,5 habitantes
- Para cualquier otro uso diferente se deberá justificar la dotación empleada.

### 3. Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

- a) Cuando el abastecimiento no provenga de una red previamente establecida, ó el ayuntamiento así lo estime oportuno, se dispondrá de depósitos reguladores que garanticen al menos el consumo de un día medio, para toda el área objeto del proyecto de urbanización.
- b) En todo caso, las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, con capacidad total de 1 m<sup>3</sup>/viv., como mínimo.

### 4. Condiciones generales de diseño de la red.

- a) Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.
- b) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas, la red y los elementos accesorios se dispondrán, si ello fuera necesario, saliendo incluso fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir; siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.
- c) La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 90mm El sistema de red en malla cerrada.
- d) La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales consumibles uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan consumos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

- e) La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 20 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien mediante la intercalación de válvulas de reducción.
- f) Se procurará evitar, en lo posible, los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.



La colocación se efectuará en arquetas de características y dimensiones normalizadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

En cualquier caso se colocará una ventosa cada 500 metros como máximo, aún cuando no existan puntos altos en las tuberías.

Para tuberías de 200 mm. o inferiores no será exigible la colocación de ventosas en los casos en que existan acometidas conectadas a la tubería, siempre que la distancia entre dos acometidas consecutivas no sea superior a 100 metros.

- g) A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 m. que estarán conectadas a la red de distribución secundaria propia de la zona a urbanizar, con las acometidas que resulten necesarias y su contador correspondiente. La Entidad Explotadora del Servicio establecerá la normalización correspondiente a este tipo de acometidas e instalaciones.
- h) Se dispondrán hidrantes contra-incendios de tipo 80mm como mínimo, en lugares accesibles, señalizados, y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/min. ó 1.000 l/min. durante 2 horas, según sean hidrantes de 80mm ó de 100mm respectivamente.
- i) También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

#### 5. Materiales.

- a) Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado, o por PE-16 atmósferas, de acuerdo con las instrucciones municipales.

Las uniones de los distintos tubos se harán con juntas automáticas flexibles, las uniones de los accesorios y piezas especiales se harán por medio de juntas mecánicas a base de bulones y contrabridas. Las canalizaciones, en su conjunto, responderán a las normas ISO 2531 y 4179, con los espesores correspondientes a K=9.

- b) Las ventosas serán de tipo trifuncional, es decir aptas para realizar las tres funciones siguientes:

- Evacuación del aire durante el proceso de llenado de la tubería.
- Desgasificación permanente durante el proceso normal de funcionamiento.
- Admisión del aire en el momento del vaciado.

El diámetro nominal de las ventosas será de 65 mm. para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro, y de 100 mm. para tuberías entre 300 y 400 mm.

Las ventosas a instalar serán preferentemente del tipo de campana o de bola, debiendo ser éstas de alma de acero recubierta de elastómero. La colocación de las ventosas, debe hacerse a través de una válvula de corte que puede ir incorporada en las mismas.



- c) En cuanto a los desagües situados en los puntos bajos de las conducciones, se efectuarán mediante derivaciones en T con llaves de paso acopladas a las mismas. El diámetro de la llave será de 80 mm. para tubería principal de diámetro igual o inferior a 200 mm. y de 100 mm. cuando la tubería principal tenga un diámetro superior a 200 mm. La derivación se conducirá a un sistema de desagüe. En el caso de que éste sea de aguas residuales se intercalará una válvula de retención.

Todos los materiales utilizados en este tipo de instalaciones requerirán la previa homologación de la Entidad Explotadora del Servicio.

- d) Se intercalarán en la red de distribución válvulas de maniobra, que permitan el aislamiento de tramos de la instalación, en caso de avería. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible solamente para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

Tanto las válvulas como sus bridas de acoplamiento serán aptas para una presión de servicio mínima de 16 bares, y serán de reconocida calidad a juicio de los servicios técnicos de la Entidad Explotadora del Servicio, que deberá homologarlas para su posible utilización.

## 6. Ejecución de las obras.

### a) Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm., y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las conducciones de aguas residuales.

### b) Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m. ni mayor de 1,00 m.



c) Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

d) Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

7. Conformidad sobre proyectos e instalaciones.

Para efectuar un suministro de agua a partir de las instalaciones de la Entidad Explotadora del Servicio, tanto los proyectos como las instalaciones a lo largo de su ejecución han de contar el asesoramiento de los servicios técnicos de la misma, siempre con supervisión de los técnicos municipales.

8. Separación de redes.

Se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde aguas recicladas de la depuración de aguas y de los tanques de tormenta previstos. Si no existiese red de agua reciclada, se podrá optar por utilizar camiones cisterna para el riego de jardines y baldeo de calles.

Si se deseara diseñar una red, independiente de la del consumo humano, para otro tipo de consumos, o para riegos (públicos y/o privados) o para sistema contra incendios, cada una de ellas deberá proyectarse y construirse de acuerdo con lo anteriormente establecido en este apartado 4.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización del vertido.

### **3.7.2. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE ALUMBRADO PÚBLICO.**

1. Características generales.

Además de las características que más adelante se indican, como norma general se estará a lo dispuesto en la normativa vigente al respecto.

A la hora del diseño del alumbrado público se tendrán en cuenta la estética y los condicionantes de tráfico rodado, cuidándose especialmente la zona comprendida en el Plan Especial, y zonas histórico-artísticas.



Asimismo se tendrán en cuenta criterios de eficiencia energética a la hora de seleccionar y dimensionar elementos y sistemas.

Con objeto de ajustarse a dichos criterios de eficiencia energética, se recomienda que se consideren los parámetros correspondientes propuestos por el IDAE en su Guía de eficiencia energética en el alumbrado público, que puede ser consultado en su página web ([www.idae.es](http://www.idae.es)).

## 2. Solicitudes de licencia.

Una vez sean recibidos los viales, presentarán todos los documentos necesarios, y legalizados ante la Delegación Provincial de la Consejería de la Junta de Extremadura competente en materia eléctrica, para que el Ayuntamiento pueda contratar el suministro eléctrico o bien pueda hacer el cambio de titularidad del suministro eléctrico, contratado por la promotora.

## 3. Redes de alumbrado público.

Salvo planteamiento debidamente justificado, el alumbrado público tendrá todas sus canalizaciones de tipo subterráneo.

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.
- d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC tipo corrugado, flexible de diámetro de 90 mm. a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 60 cm. en calzada y 40 en aceras, 0,60 m. de profundidad y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

Los tubos de canalización se instalarán de forma que hagan entrada y salida en el interior de la columna o báculo que se instale.

En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm., sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm; sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido de trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación, de 20 cm. de espesor apisonada por medios manuales. Se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes y que esté debidamente compactada por medios mecánicos. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables



eléctricos, esta banda es la que figura en las recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de alumbrado público se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras.

Las arquetas tendrán las dimensiones de 50 x 50 cms. libres con reducción en la coronación a 40 x 40 cm. y su ubicarán en todos los cambios de dirección y siempre y cuando el conductor a alojar en el interior de los tubos no tenga una sección superior a 16 mm. en los conductores activos, en cuyo caso dichas dimensiones serán de 63 x 73 cm.

Las arquetas serán de fábrica de ladrillo macizo de 1 pie, enfoscadas en su interior. No obstante podrán permitirse otro tipo de materiales cuya capacidad portante mecánica quede perfectamente demostrada y comprobada mediante la presentación del correspondiente protocolo de ensayo y de resistencia. En todo caso, las tapas serán de fundición.

La cimentación para la sustentación de báculos se realizará mediante bases de hormigón, debiéndose justificar el cálculo de las mismas, dependiendo de las hipótesis correspondientes, debiendo en todo caso tenerse en cuenta las de peso propio y esfuerzo lateral de viento de 120 Km/hora. Los pernos o elementos de sujeción de los báculos deberán estar debidamente dimensionados en relación con el esfuerzo mecánico a que deban estar sujetos.

La cimentación descrita se encontrará totalmente enterrada en el terreno.

#### 4. Cálculos luminotécnicos.

##### 4.1. Clasificación de las vías públicas a efectos luminotécnicos.

Se distinguirán básicamente los siguientes tipos de vías:

- Vías primarias: Son las de acceso y penetración al interior de la población, así como las travesías de carreteras a lo largo de la población.
- Vías distribuidoras: Son las que distribuyen el tráfico desde las vías primarias hacia zonas concretas de población, y las que comunican distintas zonas entre sí.
- Vías locales: Son las que cuyo uso se limita a un pequeño número de alojamientos, sin implicación de otras relaciones.
- Vías peatonales: Son aquellas en la que el tráfico rodado está prohibido.
- Vías peatonales comerciales: Son aquellas peatonales, en la que existe una concentración de actividad comercial.

##### 4.2. Niveles mínimos de iluminación factor de uniformidad.

Se establecen los valores mínimos siguientes:



TIPO VIA	ILUMINACION	FAC. UNIF.
Vías primarias	50 lux.	0,35
Vías distribuidoras	40 lux.	0,33
Vías locales	25 lux.	0,30
Vías peatonales	20 lux.	0,25
Vías peatonales comerciales	30 lux.	0,32

## 5. Situación de los puntos de luz.

### 5.1. Sistema de sustentación.

Deberán estar homologadas por el Ministerio de Industria conforme al R.D. 2642/85 de 18 de Diciembre, debiéndose presentar, a la hora de la recepción de los nuevos viales, la documentación necesaria que acredite tal cumplimiento. En todo caso deberán estar dotadas de portezuela donde alojar los elementos de protección eléctrica.

En la zona afectada por el Plan Especial, las luminarias se deberán sustentar sobre columnas de fundición o sobre brazos de igual material, si se adosan a los paramentos de fachada.

### 5.2. Disposición de las unidades luminosas.

Las unidades luminosas se podrán situar de la siguiente forma:

Bilateral.

Unilateral.

Tresbolillo.

Dependerá su ubicación del ancho del vial, de la altura de colocación y tipo de luminaria adoptada, así como de las hipótesis de cálculo, en cada caso. También se deberá tener en cuenta el tipo de arbolado existente o previsto en el vial, evitando el apantallamiento de los puntos de luz con ellos.

### 5.3. Altura del punto de luz.

Dado que la calidad de la iluminación está definida, fundamentalmente, por el reparto de luminancias sobre la calzada y por la ausencia de posibles causas de deslumbramiento, se instalarán los puntos de luz lo más alto posible. Sin embargo, atendiendo a factores, tales como la conservación y el factor de utilización, así como a lo dicho en el punto anterior, la relación entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, vienen determinados en la tabla 3.5.1. de las N.M.V. Ministerio de la Vivienda de 1.965, o normativa que la sustituya.

## 6. Tipos de fuentes de luz.

Para el alumbrado público, con carácter se utilizarán lámparas de descarga gaseosa, de vapor de sodio de alta presión, de vapor de mercurio, y de halogenuros metálicos. Su elección dependerá del tipo de vial o zona de influencia de los viales adyacentes.



En las instalaciones que requieran mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de sodio de alta presión, como áreas peatonales, vías en áreas centrales o comerciales, calles residenciales, áreas monumentales, etc., podrán emplearse otras lámparas, por ejemplo sodio de baja presión, siempre que estén homologadas conforme a las características especificadas.

#### 6.1. Características.

Se adoptan las siguientes potencias normalizadas:

- Vapor de sodio .....150, 250 y 400 W.
- Vapor de mercurio .....125, 250 y 400 W.
- Halogenuros metálicos.....250 W.

Factor de potencia del conjunto lámpara y reactancia: no deberá ser inferior a 0,5.

#### 6.2. Luminarias.

Serán siempre de alguno de los tipos establecidos por el Ayuntamiento, con el fin de tener una uniformidad en el alumbrado, debiendo ser de elevado rendimiento luminoso, con armadura exterior de aluminio protegido mediante imprimación de resinas y reflector de chapa de aluminio de 0,6 mm. de espesor mínimo, anodizado y abrillantado electrolíticamente.

En caso de utilizar farol, será del tipo artístico establecido por el Ayuntamiento, debiendo ser chapa galvanizada y lacada en color negro, con difusores transparentes de policarbonato.

Se podrán utilizar otras luminarias, según la zona, que por estética así lo aconseje. En todo caso será uno de los modelos adoptados por el Ayuntamiento y deberán tener un grado de protección IP-65.

Las luminarias se instalarán con la inclinación prevista y de modo que su plano transversal de simetría sea perpendicular al de la calzada, y se fijarán a los elementos de sustentación, con los dispositivos mecánicos adecuados que garanticen la estabilidad de la luminaria.

#### 6.3. Accesorios.

##### a) Reactancia.

Su potencia nominal en vatios será la misma que la de su lámpara.

La máxima pérdida admisible en ella no será superior a 16 w. y la intensidad máxima en cortocircuito a 220 v. no será superior a 3,3 amp.

La reactancia alimentada a la tensión nominal y frecuencia nominal, suministrará una corriente no superior en más de 5 %, ni inferior en más del 10 %, a la nominal de la lámpara.

Deberán estar provistas para dispositivo de doble intensidad lumínica de la lámpara.



b) Condensador.

Estará capacitado para elevar el factor de potencia hasta el 0,9 como mínimo.

c) Cebador.

Apropiado para proporcionar la tensión de pico que precise la lámpara en su arranque.

Incluirá condensador para la eliminación de interferencias de radio difusión.

d) Protección contra sobre intensidades y cortocircuitos.

Constituido por interruptor magnetotérmico unipolar 3 amp.

#### 6.4. Protección de las luminarias.

En todas las columnas se intercalarán interruptores magnetotérmicos unipolares. Estos se colocarán en cajas de baquelita o PVC, en el interior de la columna.

Estas cajas conteniendo los dispositivos quedarán protegidas contra contactos directos y presentarán su cierre con un procedimiento que le sea inaccesible a personas no autorizadas.

### 7. Conductores.

Las redes deberán estar provistas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas. Por ello, la carga mínima prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas.

Los conductores deberán tener una tensión de aislamiento nominal de 0,6/1 Kv.

Se utilizarán conductores unipolares con las secciones adecuadas.

Se instalará un hilo de mando para realizar la activación de los elementos de reducción de intensidad lumínica. La sección mínima para este conductor de cobre, será de 2,5 mm<sup>2</sup>.

#### 7.1. Tensión de servicio.

La tensión de servicio será de 230/400 v., realizándose toda la alimentación en sistema trifásico, cuidándose en que las fases estén debidamente compensadas.

A efectos de cálculo se considerará el sistema de alimentación como formado por circuitos monofásicos en tantos como los que pueda desglosarse; todo ello, con independencia de que el sistema deberá ser trifásico.

#### 7.2. Máxima caída de tensión permitida.

Para conducciones de energía destinadas especialmente al alumbrado público y que son alimentadas directamente es admisible una caída de tensión del 5 por 100, distribuido de la forma:

- 0,5 % desde entrada línea a cuadro.
- 4,5 % línea alumbrado público.



### 7.3. Empalmes y terminaciones de conductores.

Para la ejecución de empalmes y terminaciones de cables, es preciso observar las instrucciones que acompañan a cada elemento o conjunto de elementos de conexión, en lo que se refiere al tipo de útiles y accesorios a emplear, sustancias que facilitan la adherencia de los aislamientos, masillas de relleno, barnices, cementos, etc.

Las envolventes utilizadas en los empalmes y terminaciones de cables se ajustarán a las formas y dimensiones, necesarias para cada tipo de empalme.

Por defecto, a otros procedimientos de mejor aislamiento, en los empalmes, se utilizan cintas butílicas autosoldables, debiéndose cubrir ésta con cinta de PVC. El empalme del conductor se realizará mediante elementos que garanticen la perfecta continuidad del conductor eléctrico.

En las líneas subterráneas, cada vez que se realice un empalme, éste se realizará en el interior de una arqueta, cuyas dimensiones y características ya han sido descritas.

### 7.4. Acometidas a los puntos de luz.

Los cables que unen la conducción de energía con los portalámparas de los puntos de luz, se dispondrán en el interior de las columnas.

Se utilizarán conducciones aisladas de tensión nominal 1 Kv. de cobre y de sección mínima 2,5 mm<sup>2</sup>. No tendrán empalmes, ni sufrirán deterioro o aplastamiento a su paso por el interior de las columnas. La parte roscada de los portalámparas se conectará al conductor que tenga menor tensión con respecto a tierra.

## 8. Centro de mando.

Al principio de cada instalación se dispondrá un cuadro de mando y protección. En cada uno se montarán los contadores de energía eléctrica, los aparatos de protección contra sobrecargas y cortacircuitos y los aparatos de mando de la instalación (interruptor de accionamiento manual, interruptor horario y contadores).

La protección contra contactos indirectos se realizará mediante interruptores diferenciales con sensibilidad mínima de 30 mA.

La protección contra contactos directos y cortocircuitos se realizará mediante interruptores magnetotérmicos, cuidándose el tipo de curva de corte de los mismos, debiendo quedar protegida cada línea de manera individual y de forma general, siendo los dispositivos, en el primer caso de disposición unipolar y en el segundo tetrapolar.

Se permiten dos tipos de interruptores horarios:

- a) Mandado por célula fotoeléctrica con dos tipos de encendido y dos apagados, con el fin de conseguir la secuencia de: encendido general, activación de iluminación reducida, activación de encendido general y apagado general.



b) Tipo astronómico con programación de encendidos y apagados para conseguir la secuencia descrita en el párrafo anterior.

El módulo de contadores tendrá capacidad para alojar dos contadores, activo y reactivo, según las normas de la compañía suministradora de energía eléctrica. Según el tipo de instalación, este módulo permitirá la instalación de transformadores de intensidad.

La puesta en servicio de la instalación se realizará mediante contactores debidamente calculados, cuidándose que el nivel de ruido emitido por ellos sea prácticamente inapreciable. Estos podrán ser sustituidos por dispositivos electrónicos debidamente calculados y fabricados por empresa de reconocido prestigio en el sector eléctrico que garantice el suministro de elementos para que pueda ser mantenida la instalación adecuadamente.

La entrada y salida de los conductores del cuadro de mando se realizarán mediante regletas de bornas debidamente calibradas.

El cableado interior del cuadro se realizará en el interior de canaletas, debiendo estar todos los conductores debidamente señalizados.

Se dispondrá el correspondiente Interruptor de Control de Potencia (I.C.P.).

Se instalará el preceptivo interruptor de corte general, así como el de encendido manual para pruebas y mantenimiento.

Los cuadros estarán alojados en armarios metálicos con tejadillo y polana de montaje cuyas dimensiones serán de 1 x 1 x 0,30 mts. En el caso de que los elementos a instalar en su interior fueran tales que este habitáculo resultase pequeño, se instalará un segundo cuadro de iguales características. Estos cuadros se ubicarán en el interior de un monolito de fábrica de ladrillo macizo, que irá debidamente diseñado para que no afee el entorno, debiendo estar la parte baja del armario a 60 cms. más alto que la cota de solería. En casos concretos y excepcionales se podrá estudiar, conjuntamente con los servicios técnicos municipales, otro tipo de ubicación. Todos los armarios irán provistos de cerradura normalizada y estandarizada por el servicio de alumbrado del Ayuntamiento.

Las células fotoeléctricas se situarán debidamente para que puedan cumplir el fin previsto.

Como elementos de protección contra sobrecargas (sobrecargas y cortocircuitos), se utilizarán interruptores magnetotérmicos unipolares adecuados, instalándose en la derivación de cada luminaria.

## 9. Puestas a tierra.

Se pondrán a tierra, con circuitos independientes, cada uno de los báculos o columnas, cuadro de mando y protección y cualquier elemento de tipo metálico que pueda existir en la instalación, de acuerdo con lo especificado en la Instrucción MI-BT-039 o normativa que la sustituya.

### 9.1. Electrodo.

Se emplearán picas de acero con capa de cobre anodizado de 2 mts. de longitud mínima y de 14 mm. de diámetro, en número suficiente, en función de la resistivi-



dad de forma que la resistencia de la difusión no sea superior al valor especificado para ella, en cada caso, con justificación del cumplimiento de la norma 7 de la Instrucción MI-BT-039 o normativa que la sustituya.

9.2. Líneas de enlace con tierra.

Las líneas de unión de los puntos de puesta a tierra con los electrodos, se realizarán con conductor desnudo de cobre con sección mínima de 35 mm<sup>2</sup>

9.3. Puntos de puesta a tierra.

Estarán constituidos por un dispositivo de conexión que permita la unión entre los conductores de la línea de enlace y principal de tierra de forma que puedan separarse éstas con el fin de poder realizar las medidas correspondientes.

### **3.7.3. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE LA RED VIARIA.**

1. Diseño y ordenación viaria.

- Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.
- Se procurará evitar los fondos de saco en los viales de tráfico rodado. Cuando no haya más remedio, se diseñará de tal modo que, al menos, la red peatonal forme una malla cerrada.
- Se procurará que el diseño viario forme trama mallada.
- Salvo justificación, el trazado viario deberá cumplir las vigentes Normas Técnicas sobre Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte

2. Secciones transversales de la calzada.

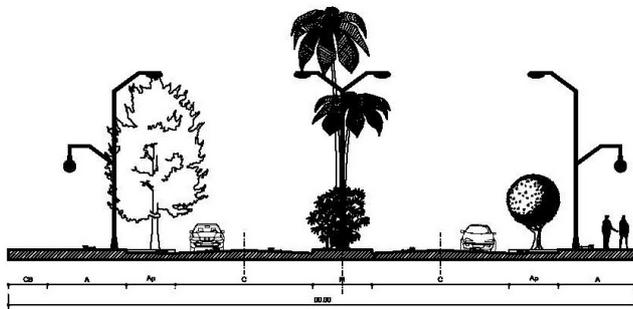
Se distinguen los siguientes casos:



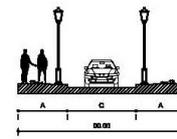
INDUSTRIAL						
TIPO DE VIAL	ACERA A	CARRIL C	AP EN LINEA Ap1	AP EN BATERIA Ap2	CARRIL B/C/ CB	MEDIANA M
ESTRUCTURANTE (Ve)	4.00 mt.	3.75 mt.	2.50 mt. (Ligeras)	6.00 mt.	Mínimo mt. 1.50 (1 Sentido)	Mínimo mt.
DISTRIBUIDOR (Vd)	3.00 mt.	3.25 mt.	3.00 mt. (Pasadas)		2.00 (2 Sentidos)	3.00

RESIDENCIAL						
TIPO DE VIAL	ACERA A	CARRIL C	AP EN LINEA Ap1	AP EN BATERIA Ap2	CARRIL B/C/ CB	MEDIANA M
ESTRUCTURANTE (Ve)	4.00 mt.	3.50 mt.	2.50 mt.	5.00 mt.	Mínimo mt. 1.50 (1 Sentido)	2.00
DISTRIBUIDOR (Vd)	3.00 mt.	3.00 mt.				
LOCAL/SERVICIO (Vs)	2.00 mt.	3.00 mt.				

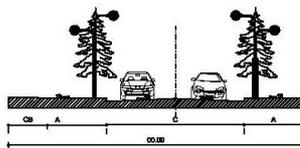
EMPRESARIAL/TERCIARIO						
TIPO DE VIAL	ACERA A	CARRIL C	AP EN LINEA Ap1	AP EN BATERIA Ap2	CARRIL B/C/ CB	MEDIANA M
ESTRUCTURANTE (Ve)	4.00 mt.	3.50 mt.	2.50 mt.	(Turianza) 5.00 mt.	Mínimo mt. 2.00 (2 Sentidos)	Mínimo mt.
DISTRIBUIDOR (Vd)	3.00 mt.	3.25 mt.		(Ind. Ligeras) 6.00 mt.	1.50 (1 Sentido)	3.00



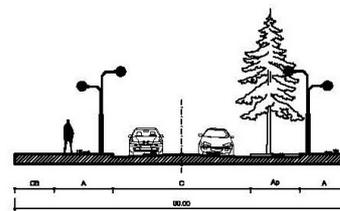
Ve- VIAL ESTRUCTURANTE (CON APARCAMIENTO A AMBOS LADOS)  
SECCIÓN



Vd- VIAL SERVICIO / LOCAL (UN SOLO SENTIDO)  
(SIN APARCAMIENTO)  
SECCIÓN



Vd- VIAL DISTRIBUIDOR (SIN APARCAMIENTO)  
SECCIÓN



Vd- VIAL DISTRIBUIDOR (CON APARCAMIENTO)  
SECCIÓN



- En caso en que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada, quedando en un ancho mínimo de calzada de 3,25 m. por cada vía.
- Si se dispone un vial tipo bulevar, éste ha de tener una anchura mínima que responderá a los criterios anteriormente enunciados.
- Cuando se diseñe una calzada para vía rápida urbana (velocidad específica superior a 50 Km/h.), no se dispondrán aparcamientos en ella y las vías de circulación tendrán 3,50 m. de anchura.

### 3. Anchura mínima total de las calles.

En cualquier calle de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más aceras) será de 7,00 metros.

Atendiendo al uso de las nuevas urbanizaciones, se establecen los siguientes tipos de viales:

#### Uso Residencial:

- Viales Estructurantes, son aquellos que establecen la conexión del sector con la estructura urbana y supone el viario principal del sector, si en los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen grafiados el viario, se considerará como estructurante y será vinculante en las conexiones e indicativos en su trazado.
- Viales distribuidores, son aquellos que completan el viario principal del sector, dando acceso a los sistemas tanto generales como locales.
- Viales de servicio o locales, suponen el acceso interno en zonas exclusivamente residenciales.

#### Uso Empresarial/Industrial:

- Viales Estructurantes, son aquellos que establecen la conexión del sector con la estructura urbana y supone el viario principal del sector, si en los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen grafiados el viario, se considerará como estructurante y será vinculante en las conexiones e indicativos en su trazado.
- Viales distribuidores, son aquellos que completan el viario principal del sector, dando acceso a los sistemas tanto generales como locales.

#### Uso Terciario/comercial:

- Viales Estructurantes, son aquellos que establecen la conexión del sector con la estructura urbana y supone el viario principal del sector, si en los planos de ordenación estructural y pormenorizada aparecen grafiados el viario, se considerará como estructurante y será vinculante en las conexiones e indicativos en su trazado.
- Viales distribuidores, son aquellos que completan el viario principal del sector, dando acceso a los sistemas tanto generales como locales.



#### 4. Radios mínimos.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 mts. en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de calles más o menos ortogonales, recomendando según el uso los siguientes radios mínimos del encintado de bordillo:

TIPO DE VÍA	RADIO MÍNIMO EN BORDILLO
Viaro Residencial Estructurante	10 m
Viaro Residencial Secundario	8 m
Viaro Urbano Consolidado	4m
Viaro Industrial/Comercial Estructurante	12 m
Viaro Industrial/Comercial Secundario	10 m

#### 5. Aparcamientos.

En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX y el Reglamento, el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 x 2,50 metros; y para autocares, de 12,00 x 3,50 mts.

En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m<sup>2</sup> por automóvil, y de 80 m<sup>2</sup> para autocares.

#### 6. Tipos de pavimento.

##### 6.1. Calzadas.

Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del M.O.P.T.M.A. para firmes flexibles o rígidos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar. Nunca se admitirá tráfico tipo T4.
- La naturaleza del terreno (o de la explanada creada).
- Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución (que nunca podrá ser doble tratamiento superficial) las calzadas tendrán capa de rodadura de mezcla asfáltica.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

## 6.2. Aparcamientos (o paradas de autobuses).

Los aparcamientos y las paradas de autobuses tendrán una capa de rodadura de 20 cms. de hormigón HM-20 (coloreado o no), fratasado, sobre una capa de material granular (artificial o natural) cuyo espesor sea tal que coincida con la rasante de la explanada de la calzada.

## 6.3. Acerados.

Las aceras y los viales peatonales se podrán construir del tipo siguiente:

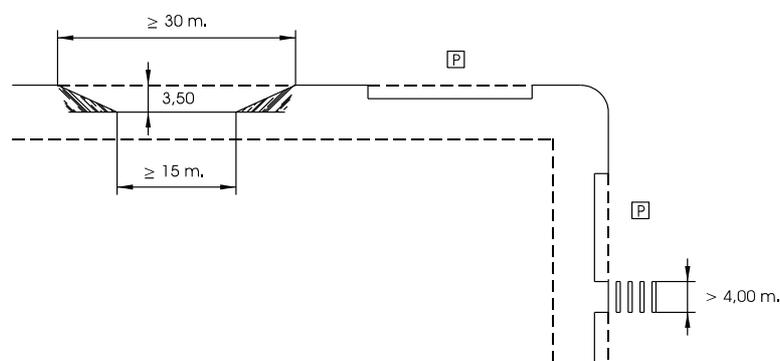
- Soladas con baldosa hidráulica, de chino lavado o de terrazo, sobre base de hormigón en masa HM-15 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón en masa HM-15 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con hormigón HM-15 prensado o coloreado de 15 cms. de espesor.
- En aceras de más de 3,00 m. de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m.) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.
- La base de estos pavimentos será, al menos, de 25 cms. de material granular compactado (artificial).

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

## 7. Bordillos.

Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón, teniendo como dimensiones mínimas las del tipo A-1.

El diseño de la línea de bordillos en esquinas o en zonas de pasos de peatones, o en paradas de autobuses, será análogo al indicado en el croquis siguiente:





## 8. Trazado en alzado.

### a) Pendientes.

En las vías primarias la pendiente aconsejable es de 4-6 %, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8 %.

En las vías secundarias la pendiente media será 6-8 %, pudiendo llegarse en casos excepcionales al 10 %.

En las locales se podrá alcanzar el 12-15 % en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6 % de pendiente máxima, pudiendo llegarse excepcionalmente al 8 %. En caso de pendientes superiores al 6 % se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10 % se diseñarán escalinatas o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1 % para facilitar el drenaje.

En carril-bici la pendiente máxima será del 5 %, excepcionalmente el 7 % en tramos muy cortos.

### b) Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro Kv se regulará en función de la velocidad específica.

Velocidad específica (Km./h)	80	70	60	50	40	30
Acuerdo cóncavo	3.500	2.500	1.400	750	300	150
Acuerdo convexo	2.500	2.000	1.000	600	200	100

En vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km./h y en las secundarias para 30-40 Km./h.

### c) Gálidos y obstáculos.

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarelas y enlaces será de 4,50 m.

## **3.7.4. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE SANEAMIENTO.**

### 1. Sistema.

En principio, se utilizará sistema separativo, salvo que razones (debidamente expuestas y justificadas) lo impidan.

En estos casos excepcionales de sistema unitario se superponen las normas que en los próximos artículos se indican para la evacuación de aguas residuales y de pluviales.



Como normas específicas para el caso de sistema unitario, únicamente cabe señalar lo siguiente:

- a) Los absorbedores y rejillas dispondrán de codos u otros dispositivos que garanticen la no salida de gases al exterior.
- b) En cuanto sea topográficamente posible se colocarán aliviaderos de crecidas.
- c) Estos aliviaderos se diseñarán cerrados, pero visitables.
- d) Se justificará su funcionamiento hidráulico.
- e) Se pueden aliviar aguas pluviales en las que el contenido de residuales cumpla las condiciones del plan hidrológico de cuenca y previa autorización del organismo de cuenca competente.
- f) En lo referente al vertido de las aguas pluviales aliviadas se estará a lo que se dispone de estas normas.

## 2. Relación con zonas exteriores.

Tanto en el caso de aguas residuales como de pluviales deberá tenerse en cuenta la relación con las zonas exteriores.

Así, pues, se deberá:

- a) Justificar la capacidad de desagüe de los colectores en los que se ingiere; a menos que el punto de vertido haya sido fijado por los Servicios Técnicos Municipales, mediante documento que se reproducirá en el Anejo correspondiente.
- b) Justificar que los colectores de la zona que se urbaniza tienen capacidad suficiente para admitir la evacuación de zonas situadas aguas arriba de él.

## 3. Zanjas, tuberías y pozos.

- a) Los trazados discurrirán con el siguiente orden de preferencia: bajo el centro de la calzada, bajo los bordes exteriores de la calzada, bajo aparcamientos y bajo acerado o zona verde pública.

Si la anchura entre bordillos es superior a 8 m. (y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados del vial) se dispondrá doble conducción de residuales.

- b) Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica), de policloruro de vinilo (PVC) o de poliéster reforzado con fibra de vidrio o de fundición.

La utilización de ovoides, en vez de tuberías circulares, deberá estar convenientemente justificada; así como los materiales a usar en este caso.

- c) El recubrimiento mínimo de la red (a la clave superior del tubo) será de 1,20 m. Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.



La cota superior del tubo de saneamiento de residuales será siempre inferior a la cota inferior de las conducciones de agua potable.

- d) El diámetro mínimo de las tuberías será de 30 cms. (sección mínima: 7,065 dm<sup>2</sup>), salvo las acometidas domiciliarias y las ingerencias de absorbedores, o rejillas, que tendrán un diámetro mínimo de 20 cms. (sección mínima: 3,14 dm<sup>2</sup>).
- e) Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. La distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 metros, si la tubería es de hormigón vibrado; y de 8 metros, en los demás casos.
- f) Los pozos de registro serán visitables, con tapas de fundición con mecanismos de seguridad antirrobo (marco y tapa de peso no inferior a 80 Kgs.), enlucidos interiormente (o prefabricados), y con pates cuando su profundidad sea superior a 2,0 m.

#### 4. Evacuación de aguas privadas.

Sea cual sea el sistema público (previsto o existente) de evacuación, los edificios e instalaciones diseñarán su sistema privado de tal forma que en el interior de la parcela no se mezclen nunca las aguas residuales propias con las pluviales que se recojan en la misma.

#### 5. Condiciones ambientales de la Evacuación de aguas.

- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- Se deberá aportar a la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos a los cauces receptores.
- En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito, se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.
- Cuando la instalación de depuración se dimensione para más de 10.000 habitantes o cuando para aglomeraciones menores lo demande el cumplimiento de los Objetivos de



Calidad establecidos para el medio receptor, deberán prever eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectadas por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría General del Estado del Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias.

### **3.7.5. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.**

#### 1. Diseño de la red.

La red de pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

No se permiten impulsiones de aguas pluviales.

#### 2. Dotaciones.

La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más la que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Así, pues, en todo caso habrá cuencas urbanas; pero puede (en algún caso) haber cuencas extraurbanas que evacuan a través de la zona que se urbaniza.

- a) Para las cuencas no urbanizadas se utilizarán los procedimientos habituales de cálculo de avenidas, recomendándose el método racional para superficies menores de 20 Has. y tiempos de concentración inferiores a 15 minutos.

En todo caso, el periodo de retorno será de 50 años como mínimo.

- b) Para la propia zona a urbanizar (o vertidos procedentes de otras zonas también urbanas) se utilizará, como caudal de cálculo, el valor de 140 l/seg/Ha.

No obstante, si el proyectista desea justificar técnicamente otro valor, ha de respetar los siguientes parámetros:

Periodo mínimo de retorno: 50 años

Coefficientes de esorrentía:

Viales y aparcamientos.....0,80

Áreas libres (no pavimentadas) .....0,20

Parcelas edificables: ..... 0,50 x (tanto por uno de ocupación + 1,0)

#### 3. Absorbedores y rejillas.

Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D400 o C250, según su ubicación y el marco tendrá medidas interiores no inferiores a 60 cms. x 60 cms.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m. de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada; así como en todos los puntos bajos de la red viaria.



Cuando la pendiente del vial sea superior al 5 %, cada absorbedor será doble.

Cuando se desee colocar rejillas transversales, éstas tendrán una anchura mínima de 60 cms. y, así como los marcos, serán de fundición. Se justificará hidráulicamente la sección del canal cubierto por la rejilla que como mínimo tendrá 60 cms. de profundidad. Las rejillas serán de clase D-400.

#### 4. Desarenadores y arquetas.

Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada. Los accesos tendrán tapas de fundición.

Las arquetas que se diseñen serán fácilmente inspeccionables y tendrán dimensiones de 30 x 30 x 30 cms., con tapas de fundición.

#### 5. Vertidos.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo de la zona a urbanizar o directamente a cauce público.

En este último caso, si la urbanización de la zona ha supuesto un trasvase entre cuencas naturales vertientes, se justificará la capacidad del nuevo cauce receptor.

En todo caso el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

#### 6. Tanque de tormenta.

En el caso donde haya que proyectar colectores de unas dimensiones extraordinarias con respecto a su emplazamiento, se recurrirá a los tanques de tormenta, evitando tener que adoptar grandes secciones para la evacuación de aguas pluviales en zonas donde sea difícil su instalación.

El tanque de tormenta almacena los caudales punta de las avenidas, evitando colapsos en los colectores donde desagua.

### **3.7.6. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE EVACUACIÓN DE AGUAS FECALES.**

#### 1. Diseño de la red.

La red de residuales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

Excepcionalmente se permitirán impulsiones de aguas residuales, en cuyos tramos no se admitirá ingerencia alguna.

#### 2. Dotación.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará, como caudal de cálculo de aguas residuales, el correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).



En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/seg.), las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

### 3. Acometidas.

En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos una arqueta por cada parcela. Esta arqueta (que marca el límite entre la red pública y la privada) será fácilmente inspeccionable y tendrá una dimensiones mínimas de 30 x 30 x 30 cms., con tapa de fundición.

El ramal desde la arqueta al colector deberá diseñarse en función de los caudales a ingerir y de su pendiente.

### 4. Impulsiones.

Las instalaciones de impulsiones (si fuesen imprescindibles) se diseñarán cerradas, pero visitables.

Los grupos de bombeo (específicos para este tipo de aguas) se dimensionarán lo suficientemente fraccionados para permitir su eficaz rendimiento y siempre habrá un grupo de reserva.

El pozo de llegada (con facilidad para operaciones de limpieza) dispondrá de reja de desbaste de gruesos.

Se diseñará adecuadamente el desagüe evacuador para casos de emergencia.

### 5. Vertidos.

Con carácter general, el vertido se hará a red pública.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

En el caso de pequeños núcleos de población, y reconocidos por el Plan General como suelo urbano que se encuentren alejados de algún sistema de saneamiento público de tal forma que no pueda conducir las aguas residuales hacia el mismo, estarán obligados a instalar una depuradora del tipo compacta.

Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.



Las nuevas urbanizaciones que tengan que evacuar mediante la red pública de saneamiento deberán verificar si ésta es de capacidad suficiente, y en caso contrario, deberán contar con un sistema de depuración y vertido independiente o compartido con otros sectores a desarrollar.

El diseño y cálculo de las Estaciones Depuradas de Aguas Residuales se hará teniendo en cuenta la facilidad de explotación y justificando unas características de los efluentes no inferiores a las de las otras Depuradoras de la red pública.

6. Aguas residuales no domésticas.

Se estará a lo que dispongan las Ordenanzas Municipales para el vertido de aguas residuales no domésticas a la red de alcantarillado.

7. Vertidos de alojamientos turísticos.

Aquellos conjuntos, edificios, etc. que puedan considerarse como alojamientos turísticos se atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente sobre requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos.

**3.7.7. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE REDES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.**

1. Características generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán las condiciones que procedan, que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

Se recomienda que se considere en estos requerimientos los criterios de eficiencia energética propuestos en el diseño que pueden suponer una minoración de consumos en iluminación natural y acondicionamiento térmico.

Los tendidos eléctricos a realizar en el municipio deberán adscribirse los requerimientos establecidos en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Se deberán respetar los Planes de Recuperación o Conservación de especies de avifauna amenazada:

- ORDEN de 6 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera en Extremadura.
- ORDEN de 6 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Buitre Negro en Extremadura.
- ORDEN de 6 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica en Extremadura.



## 2. Cálculo de la demanda.

Se especificará detalladamente la demanda eléctrica, en función de los usos y equipamientos de acuerdo con los baremos habitualmente utilizados y considerando todos los consumos, y justificando los correspondientes factores de simultaneidad.

## 3. Solicitudes de licencia.

Con el fin de establecer una coordinación en las instalaciones proyectadas por los promotores y como garantía de que se cumplen las normas técnicas de las compañías suministradoras debidamente aprobadas, deberán presentar, estos, carta de conformidad y planos descriptivos de las nuevas redes suscritas por las mismas.

## 4. Redes de distribución en baja tensión.

Las redes de distribución en baja tensión podrán ser únicamente:

Subterráneas (bajo tubo, conductores unipolares).

Aéreas.

En ambos casos serán preferentemente de tipo cilíndrico, es decir con sección uniforme en todo el circuito.

En redes establecidas en urbanizaciones, bloques de viviendas y conjuntos de viviendas de nueva ejecución serán siempre de tipo subterráneo.

Las canalizaciones y arquetas necesarias para el establecimiento de dichas redes, serán realizadas por los promotores de las obras.

### 4.1. Líneas aéreas.

Las líneas aéreas estarán constituidas por conductores aislados de tipo trenzado o cables multipolares, aislamiento de polietileno reticulado de 0,6/1 Kw.

Las líneas aéreas existentes dentro del núcleo urbano, como pueden ser cruces de calles y plazas, fachadas de edificios, deberán quedarse en modalidad subterránea cuando se lleve a cabo algún tipo de actuación urbanística en la zona de afección.

En obras de rehabilitación de edificios calificados de interés por la Administración Local así como en viviendas o bloques de viviendas edificados en solares del casco urbano donde previamente se han demolido antiguas viviendas o edificaciones. La red de baja tensión y acometidas a los mismos se efectuará en modalidad subterránea, por lo que los promotores procederán a realizar las canalizaciones y arquetas necesarias para que la compañía suministradora proceda a la instalación necesaria para el suministro a los inmuebles.

En áreas rurales, se realizarán las redes preferentemente en modalidad aérea sobre apoyos de hormigón. Sólo se permitirán las redes subterráneas en caminos perfectamente definidos y de dominio público, o en caminos privados de uso público, no permitiéndose su instalación en terrenos privados, patios interiores, etc. que impidan el normal mantenimiento del servicio para revisión y preparación de la red.



#### 4.2. Redes subterráneas.

Las redes de B.T. subterráneas estarán constituidas por conductores aislados de aluminio de las secciones normalizadas, alojados en tubos de PVC de 140 mm. de diámetro intercalando arquetas normalizadas tipo A-1 y tipo A-2 cada 40 mts. como máximo y en cruces de calles o cambios de dirección.

La profundidad de los tubos será como mínimo de 0,60 mts. aumentándose como mínimo a 0,80 mts. en cruzamiento o en calzadas, protegiéndose en estos casos con una capa de hormigón de 30 cms. de espesor.

Los detalles constructivos de las canalizaciones y arquetas serán los indicados en las normas particulares debidamente aprobadas de las compañías suministradoras, con la única excepción de la obligatoriedad de colocar tapas de fundición con su marco adecuado en todas las circunstancias, sea cual sea la naturaleza y tipo de la instalación a realizar.

La entrada y salida de los conductores desde las arquetas hacia las redes adosadas a las fachadas, se realizará mediante tubo de acero de 100 mm. de diámetro revestido en su interior por otro de PVC de 90 mm. de diámetro en caso de montaje superficial. En caso de ir empotrado en fachada, sólo será necesario el tubo de PVC de 90 mm. En ambos casos se protegerán sus extremos de la entrada de agua de lluvia. Se recomienda en obras de nueva construcción o de rehabilitación el segundo caso.

En todo caso, las canalizaciones nuevas que no sean de titularidad municipal se situarán por debajo de éstas, debiendo estar señalizadas con una cinta indicativa.

#### 5. Construcción y montaje de acometidas.

Se denomina acometida a la parte de la instalación comprendida entre la red de distribución y la caja general de protección.

El punto de derivación de la acometida será fijado por las empresas suministradoras de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

##### 5.1. Acometidas aéreas.

Las acometidas aéreas en redes trenzadas serán siempre en montaje superficial y fácilmente visible hasta la caja general de protección.

Cuando la acometida se realice directamente al módulo de protección y medida, donde esté ubicado el contador y éste haya sido empotrado en la fachada, podrá empotrarse la acometida bajo tubo en la fachada cuyo diámetro mínimo será 29 mm.

También podrá realizarse en modalidad empotrada la acometida a la C.G.P. que previamente haya sido instalada empotrada en la fachada del edificio.

Los conductores empleados serán unipolares o múltiples aislados para 0,6/1 Kw. de polietileno reticulado químicamente estable.



## 5.2. Acometidas subterráneas.

Las acometidas subterráneas a los módulos de protección y medida de las viviendas unifamiliares se realizarán bajo tubo empotrado en la fachada directamente desde la arqueta de la red subterránea hasta el mismo. El tubo de PVC traqueado tendrá como mínimo 29 mm. de diámetro.

De igual forma, para conjuntos o bloques de viviendas se realizará la acometida a la caja general de protección, la cual podrá estar empotrada en la fachada o, en caso de que las características constructivas del edificio no lo permitan, se podrá ubicar en el portal empotrada en el paramento y próxima a la entrada, siempre en zonas de uso común. Caso de que la edificación tenga terrenos particulares circundantes, la C.G.P. se situará en la valla de cerramiento alojada en el interior de una hornacina efectuada a tal fin con dos tubos de entrada-salida de PVC de 120 mm. de diámetro empotrados en la obra y conectados con la arqueta correspondiente de la red.

No se alojarán más de dos C.G.P. en una sola hornacina. En caso necesario se realizarán varias de las mismas características.

La altura mínima desde la base a la caja será de 0,5 mts.

## 5.3. Cajas.

Las características de las cajas cumplirán las especificaciones indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras.

## 6. Instalación de contadores eléctricos.

La instalación de contadores eléctricos podrá realizarse de forma individual o bien en forma concentrada.

### 6.1. Instalación individual.

Para viviendas unifamiliares se instalarán los contadores en módulos de protección bajo envolvente aislante provistos de bases para su anclaje y fusibles de seguridad. Tanto el módulo como las bases, estarán constituidas por materiales homologados, auto-extinguibles y contrastados según calidad UNESA.

Las dimensiones serán las indicadas en el cuadro siguiente:

MODELO	ANCHO	ALTO	FONDO	HORNACINA
CPM-1	190	460	200	330X580X210
CPM-2	340	460	210	550X580X210
CPM-3	640	460	210	700X580X240

CPM-1 = Módulo para contador monofásico

CPM-2 = Módulo para contador y reloj discriminador horario

CPM-3 = Módulo para dos contadores



El hueco de la hornacina estará rematado por una portezuela y marco con llave, que dispondrá de las ranuras necesarias para la lectura de los contadores y pintada del color de la fachada del edificio.

Estos módulos irán instalados preferentemente en fachada en el interior de una hornacina de las características indicadas en el párrafo anterior. En edificios de carácter singular e interés arquitectónico y por motivos constructivos de la fachada, podrán situarse en el portal de la vivienda junto a la puerta principal siempre de libre acceso desde la calle para facilitar la lectura del contador.

En urbanizaciones y viviendas aisladas dichos módulos podrán situarse en las vallas de cerramiento, pilares o construcciones ejecutadas al efecto siempre fuera de la propiedad privada que no impida el acceso a los mismos.

En zonas rurales podrán ubicarse en módulos de tipo intemperie contruidos al efecto y con un grado de protección IP-437 resistentes a golpes y cambios de temperatura.

#### 6.2. Instalación concentrada.

Los contadores se instalarán en forma concentrada en bloques de viviendas con o sin locales comerciales, y edificios destinados a oficinas comercios o industrias.

Los contadores en forma concentrada se instalarán siempre en un local adecuado y dedicado exclusivamente a este fin.

Se admitirá la instalación en locales abiertos siempre y cuando éstos reúnan las condiciones especificadas para locales cerrados.

Cuando el número de contadores no supere los 16, éstos podrán instalarse en un armario adosado o empotrado en un paramento de zona común con anchura libre no inferior a 1,50 mts.

Si el número de contadores supera los 16, la centralización se dispondrá en un cuarto destinado exclusivamente a este fin y de las dimensiones especificadas por las normas particulares de las compañías suministradoras.

#### 7. Líneas de media y alta tensión.

Las líneas de media y alta tensión de 20 Kv. ó 25 Kv., así como la de tensión superior, discurrirán dentro del casco urbano siempre en modalidad subterránea.

Las líneas aéreas existentes en el interior y extrarradio de la población se pasarán a la modalidad subterránea según se vayan autorizando por el Ayuntamiento las distintas unidades de actuación urbanística afectadas por las mismas.

El costo del cambio o variación de las instalaciones existentes será sufragado en su totalidad por los promotores de la urbanización según la legislación vigente, y estarán de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.



En unidades de actuación y urbanizaciones que sea de aplicación el decreto de acometidas, y que sea necesario el montaje de líneas de M.T. para alimentar algún centro de transformación, se estará a lo indicado en el mismo y se ejecutará siguiendo sus directrices.

Las líneas de M.T. discurrirán siempre por viales públicos, a ser posible bajo aceras, o viales privados de uso público que no impidan el normal mantenimiento de las instalaciones.

Las características técnicas de las instalaciones, conductores y canalizaciones estarán de acuerdo con las normas técnicas indicadas por la compañía suministradora y la legislación vigente en los reglamentos sobre líneas de A.T. publicados por la administración.

La profundidad de las canalizaciones, en todo caso, no será inferior a 0,80 mts. bajo aceras y de 1,00 mts. en calzada y cruces de calles, siempre bajo tubo de PVC de 140 mm. y protegido por una capa de hormigón de 30 cms. con una cinta de señalización 10 cm. por encima para identificación de la red de A.T. cuando las construcciones sean en viales ya consolidados las canalizaciones se rellenarán con hormigón en toda su totalidad dejando el espesor suficiente para construcción de la capa de rodadura.

Las arquetas de unión de los tubos serán las normalizadas por la compañía suministradora y en todos los casos las tapas serán de fundición y la fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor. También podrá utilizarse arquetas moldeadas prefabricadas de hormigón o poliéster que estén homologadas por las distintas compañías afectadas por las canalizaciones siempre la tapa deberá ser de fundición de las medidas normalizadas.

En los cruces, cambios de dirección y alineaciones superiores a 40 mts. serán necesarias arquetas normalizadas por las compañías suministradoras y, en las entradas y salidas de los centros de transformación así como en los cambios de dirección de 90 grados y donde se realicen empalmes de los conductores.

Los conductores serán de aluminio, de una sección mínima de 95 mm<sup>2</sup> aislamiento de polietileno reticulado químicamente estable, malla para pantalla de protección del campo radial compuesta de conductores de cobre en forma de hilos con una sección mínima de 16 mm<sup>2</sup> cubierta exterior de PVC de color rojo identificada según normas UNE 21.123.

La pantalla de los conductores será puesta a tierra en todos los puntos accesibles según la norma especificada en los reglamentos en vigor.

## 8. Centros de transformación.

Los centros de transformación que se ubiquen en el casco urbano de la población y en urbanizaciones de viviendas se instalarán siempre en el interior de locales o edificios adecuados para este exclusivo fin.

### 8.1. Centros en locales que formen parte de un edificio.

Los centros de transformación que se instalen en el interior de locales que formen parte de un edificio, reunirán las siguientes características:

El local tendrá acceso directo desde la vía pública o vía privada de uso público documentando la servidumbre de paso de personas y vehículos hasta el C.T.



El local estará libre de instalaciones ajenas a su función, sin desagües, tuberías de agua u otros servicios.

El local no estará ubicado en sótanos, ni garajes semienterrados; y estará defendido contra la entrada de aguas y bien ventilado.

Cumplirá todo tipo de normas que le afecten, como seguridad contra incendios, ruidos y vibraciones, así como el vigente Reglamento de Centros de Transformación.

Sus características constructivas se ajustarán a las normas técnicas particulares de las compañías suministradoras.

Las dimensiones mínimas de los centros serán las indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras pudiéndose reducir éstas, si se emplea la tecnología adecuada que lo justifique y lo autoricen estas compañías.

#### 8.2. Reserva de local.

La normativa vigente actual establece la obligatoriedad por parte del promotor de un edificio de viviendas o conjunto de viviendas que superen en su previsión de carga los 50 Kva. la reserva de un local destinado al montaje de un centro de transformación. Se estará en todo momento a la normativa vigente.

En cumplimiento de esta normativa vigente, el Ayuntamiento no otorgará la aprobación del proyecto o licencia si el promotor no presenta en su documentación el escrito sellado por la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica comunicando el ofrecimiento de reserva del local con indicación de la potencia prevista de la construcción según el grado de electrificación de las viviendas, locales, garajes y otros servicios.

La compañía suministradora comunicará al promotor la necesidad o no de reserva del local en el tiempo estipulado en dicho artículo, prescribiendo al año de su ofrecimiento.

#### 8.3. Centros en edificios independientes.

Los centros instalados en edificios independientes, de urbanizaciones zonas ajardinadas o zonas rurales, deberán estar contruidos especialmente para este fin.

Se ubicarán siempre en superficie, junto a viales públicos o privados de uso público y cumplirán las normas y reglamentos vigentes.

Podrán utilizarse centros prefabricados donde la administración local lo permita y las características arquitectónicas del conjunto lo aconsejen. Dichos C.T. estarán homologados y cumplirán la recomendación UNESA 1.303. En cualquier caso deberán presentar proyecto constructivo del edificio así como planos detallados como si de cualquier construcción se tratara, debiendo cumplir las normas de estética que para la zona fija el P.G.M.

#### 8.4. Características de la instalación.

La instalación eléctrica de los CC.TT. tanto aislados como en local cumplirá la reglamentación vigente en cuanto al material, aparellaje, conductores, etc.



La acometida de la red de A.T. se efectuará siempre en modalidad subterránea, por lo que dicho C.T. dispondrá del espacio exterior necesario para las arquetas de entrada y salida de la red de A.T. y también para la red de B.T. que suministrará la energía a las viviendas y usuarios para los que ha sido construido. Asimismo deberá realizarse la construcción del correspondiente foso apagafuegos.

#### 9. Arquetas.

Con independencia del diseño que cada tipo de arqueta ha de tener en función de su finalidad y de los condicionantes de la Empresa Suministradora, las tapas y marcos serán siempre de fundición.

### **3.7.8. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.**

#### 1. Características Generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras de los servicios, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán los condicionantes que procedan que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y/o superestructura necesaria y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

#### 2. Solicitud de licencia.

Los promotores presentarán planos descriptivos de las canalizaciones a realizar debidamente conformados por los servicios técnicos de las compañías titulares de la explotación del servicio de que se trate, ya sea de telefonía o de telecomunicación. Este deberá ir suscrito por técnico competente.

#### 3. Disposición de las redes.

De manera general (y salvo justificación de lo contrario) el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

- Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
  - b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
  - c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.



- d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.
- Para canalizaciones subterráneas se tomará como referencia la norma UNE 133100 1:2002, que define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos, coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.
  - Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 cm. en calzada y 80 cm. en aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.
  - En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm., sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm.; sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido de trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación, de 20 cm. de espesor apisonada por medios manuales. Se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes y que esté debidamente compactada por medios mecánicos. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos, esta banda es la que figura en las Recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.
  - Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas por las empresas que prestan el servicio de que se trate y se ubicarán en todos los cambios de dirección y donde por normativa le corresponda. En todo caso, las tapas serán de fundición.
  - Para arquetas y cámaras de registro se tomará como referencia la norma UNE 133100 2:2002, que define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.
  - En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de este tipo de servicios, se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras o de capa de rodadura según proceda.
  - Para tramos interurbanos se tomará como referencia la norma UNE 133100 3:2002, que define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para ten-

didados subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la ejecución de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- Para líneas aéreas se tomará como referencia la norma UNE 133100 4:2002, que define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.
- Para la instalación en fachada se tomará como referencia la norma UNE 133100 5:2002, que define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones de por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

### **3.7.9. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.**

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada hectárea. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a una (1) hectárea deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de «inundadores» para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.



6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a ochenta (80) por ochenta (80) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2 %). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético del espacio urbano; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.
11. Las siembras de céspedes y praderas se abonarán con substratos orgánicos adecuados (estiércol, substratos de depuradora, compost) que no contengan materias contaminantes ni metales pesados.
12. Áreas de juegos de niños.

En las áreas libres de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> se proyectarán áreas de juegos de niños de entidad superficial del 10 % de la superficie total, pudiendo disminuir en los parques a un 50 %. El número de aparatos por Ha. será de 7 elementos en los jardines mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y 5 elementos en los parques.

13. Mobiliario urbano.

Se dispondrán (con capacidad mínima para 2 personas) bancos a razón de 20 Ud/Ha. en parques, 35 en jardines y 40 en áreas peatonales. Las papeleras se proyectarán en número no inferior a 25 papeleras/Ha.

Cuando las aceras de la red viaria tengan una anchura igual o superior a 3,0 metros se dispondrá un banco (con capacidad mínima para 2 personas) al menos cada 50 metros.

En las aceras, sea cual sea su anchura, se dispondrá una papelera al menos cada 25 metros.

Los elementos urbanos de uso público, tales como papeleras, bancos, cabinas telefónicas, etc, deberán de elegirse y colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a los minusválidos con sillas de rueda.

Las maderas que se utilicen tendrán que haber sido tratadas previamente con cualquier producto de protección a poro abierto. En referencia a juegos infantiles y mobiliario urbano, se seguirá la normativa europea vigente, EN 1176 y EN 1177. Se dará preferencia y se potenciará la utilización de maderas procedentes de bosques certificados por el Consejo de Administración Forestal (FSC), que garantiza el origen, calidad y el buen manejo de la madera bajo unos procesos de producción respetuosos con el sostenimiento y preservación de los recursos naturales.



Todos los equipamientos, papeleras, bancos, juegos infantiles. etc., tendrán que estar sujetos a los cimientos de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover.

#### 14. Instalaciones de Riego.

En los parques, jardines y áreas peatonales se dispondrá de un caudal de agua para riego de 4 m<sup>3</sup>/día por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie plantada. Además se habrá de contar con el caudal necesario para el riego por goteo de cada árbol.

En los casos en que la naturaleza del terreno lo permita se practicarán pozos en el propio jardín que garanticen la autonomía de riego en periodos de sequía y se instalará un grupo bomba que dé una presión de 3 atmósferas en boquilla.

La distribución de las bocas de riego asegurará que se riega toda la superficie del jardín, lo que se justificará con los cálculos y gráficos necesarios. En cualquier caso la máxima distancia entre bocas será de 30 metros. En caso de proyectarse plantaciones de césped el riego habrá de ser por aspersión fija.

#### 15. Alumbrado.

En los parques y jardines se dispondrán los puntos de luz precisos (con luminarias sobre faroles o de suelo) que garanticen un nivel de iluminación de fondo de 5 lux con un factor de uniformidad mínimo de 0,15.

### **3.7.10. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE BASURA Y LIMPIEZA.**

- a) Se justificará el compromiso formal de que el organismo que tiene a su cargo la recogida de basuras y el servicio de limpieza los va a incluir dentro de sus propias programaciones y prestaciones.
- b) En caso contrario, se estará a lo que sigue:

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basuras en unos 1.000 grs/hab/día, más unos 200 grs/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Si hubiera que proyectar un Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos, aparte del cumplimiento de toda la normativa de Protección Ambiental, de la justificación hidrogeológica de su ubicación, se hará el diseño y dimensionamiento del mismo para una vida útil no inferior a 25 años.

En los Proyectos de Urbanización de los sectores del suelo urbanizable de uso Residencial que por su número de viviendas, densidad y condiciones de topografía, reglamentariamente se determine, será obligatorio contar entre sus previsiones de infraestructura la



ejecución de contenedores enterrados de basuras. Se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para su ubicación, en la proporción que resulte de la población servida con las características técnicas que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. Los sistemas instalados serán compatibles con el sistema de elevación del Ayuntamiento. Se dotarán de un sumidero conectado a la red de fecales.

***3.7.11. ARTÍCULO DISPOSICIONES TÉCNICAS SOBRE LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y URBANÍSTICAS.***

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendría en cuenta la Normativa de Accesibilidad vigente.



## TÍTULO IV: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO DETALLADO

**4. TÍTULO IV: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO DETALLADO.****4.1. CAPÍTULO GENERALIDADES (DETALLADO).****4.1.1. ARTÍCULO USOS PORMENORIZADOS.**

a) RESIDENCIAL (R): Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

— Uso Pormenorizado Residencial Unifamiliar RU:

Situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser en hilera, pareada o aislada con otras edificaciones. Dentro de la presente tipología de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares independientes, con acceso propio, en las que se diferencien dos tipos de espacios: las parcelas independientes que acojan las viviendas unifamiliares y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento a las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística: tipología de edificación, alturas, etc.

— Uso Pormenorizado Residencial Plurifamiliar RP:

Cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas en una única edificación colectiva que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público. Es el edificio destinado a residencia con más de 2 viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos o elementos comunes.

— Uso Pormenorizado Residencial Comunitario RC:

Correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro, tales como comunidades religiosas o laicas.

b) DOTACIONAL (D) Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados y específicos:

— Dotacional Zonas Verdes (DV), aquel uso que comprende los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el Plan, con los siguientes usos específicos:



- 1.<sup>a</sup> Áreas de Juego (D-V.AJ) que corresponde a las áreas destinadas al ocio para la ciudadanía, como áreas de juego para niños.
  - 2.<sup>a</sup> Jardines (D-V.J) que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
  - 3.<sup>a</sup> Zonas de Acompañamiento al Viario (D-V.ZAV) que corresponde a las áreas de jardines que complementa al sistema viario.
  - 4.<sup>a</sup> Parque (D-V.P) formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- Dotacional Comunicaciones (DC), aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema comunicaciones y transporte, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos, distinguiéndose los siguientes usos específicos:
- Red de Comunicación Viaria (DC-CV), aquel uso relacionado con las redes de carreteras y viales.
  - Red de aparcamientos (DC-AP), aquel uso, público o privado destinado al aparcamiento de vehículos, tanto el anexo a viales públicos como el implantado en parcelas o edificios.
- Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
- Se define como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.
- Dotacional Equipamientos (DE), aquellos usos que comprenden las actividades de carácter público o privado destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios urbanos, distinguiéndose los siguientes usos específicos:
- A. Educativo (DE-ED), comprende los siguientes usos:
    - Colegios e institutos.
    - Guarderías.
  - B. Cultural-Deportivo (DE-CD), comprende los siguientes usos:
    - Campos de fútbol
    - Piscinas públicas
    - Polideportivos
    - Pistas de tenis y de pádel
    - Centros deportivos intensivos edificados y no edificados.



- Cultural, Centro Cívico, Centro Cultural, etc.
- Bibliotecas
- Museos
- Teatros
- Mercados públicos.
- Religioso.

C. Sanitario-Asistencial (DE-SA)

- Asistencial
- Residencia de ancianos.
- Centro geriátrico.
- Sanitario, hospitales, clínicas, ambulatorios, etc.

D. Administrativo-Institucional (DE-AI)

- Administrativo, Ayuntamiento, Delegaciones de organismos Oficiales, Patronatos, etc.
- Sedes políticas, asociaciones, etc.
- Centros de Seguridad: Ejército. Policía. Guardia Civil. Bomberos.

E. Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS)

Se define y se determinan sus condiciones en articulados posteriores.

c) INDUSTRIAL (I) Dentro del uso global Industrial se distinguen los siguientes usos pormenorizados y específicos:

- Uso Industrial Productivo (IP): aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Según su compatibilidad con otros usos, se definen las siguientes categorías:

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

Son aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. Si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por



los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial cuando por su volumen o por las molestias y peligros que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría.

- B. Categoría 2.ª: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

Se incluyen en la 2ª Categoría las industrias que no son insalubres, nocivas y peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel de máximo ruido admisible en esta Categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría, se entenderán que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son "nocivas" aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de los materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado como de 1ª Categoría, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores urbanizables.

- C. Categoría 3.ª: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente o que, unido a la demanda tradicional, llegara a superarlo, por lo que obligan a una ubicación dentro del parque o polígono empresarial que el Plan General Municipal proyecta.



Pertenece a la 3ª Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

- D. Categoría 4.ª: Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

Industrias de 4.ª Categoría son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Legislación Ambiental, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

- d) Terciario (T): Dentro del uso global Terciario se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Uso Hotelero (TH): es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, hostales, apartahoteles, campamentos de turismo, centros vacacionales escolares, etc, que estén recogidos en la normativa autonómica vigente y sujetos a legislación específica.
- Uso Oficina (TO): es el destinado a las actividades burocráticas o administrativas de carácter público o privado, que incluye los despachos profesionales, gestorías, bancos, etc. sobre la base de utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a particulares.

Pueden ser edificados para uso exclusivo de oficinas o locales de oficinas en algunas plantas u oficinas profesionales anexos a la vivienda del titular.

En el primer caso se admitirá este uso en la totalidad del edificio que tenga uso comercial o de servicios, admitiéndose en los otros dos casos dicho uso en el 50 % de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.

Se admite el uso de oficinas anexas a los demás usos sólo como edificación complementaria y de administración del uso que acompaña.

Deberán cumplir las características de accesos, materiales, vías de evacuación, etc., que establece para este uso el Código Técnico de la Edificación.

#### **4.1.2. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES USO RESIDENCIAL (R).**

Todas las viviendas deberán cumplir, dentro del respectivo ámbito de aplicación, las condiciones de habitabilidad y de accesibilidad que regulen el Estado Español y la Comunidad Autónoma.



noma de Extremadura, a cuyas leyes y reglamentos este Plan General Municipal se remite expresamente, además de las siguientes de este PGM:

- Con criterio general se define:
  - Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
  - Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

- Superficie útil mínima de las dependencias.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

1. Salón comedor: 18 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta 3 dormitorios de 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de 3 dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios 16 m<sup>2</sup>.
2. Cocina: 5 m<sup>2</sup> para viviendas de menos de 3 dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m<sup>2</sup> la superficie de la dependencia resultante.
3. Lavadero o tendedero: 2 m<sup>2</sup>, en el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2 m<sup>2</sup>/vivienda.
4. Dormitorios: 10 m<sup>2</sup> para dormitorios dobles y 8 m<sup>2</sup> para dormitorios simples.
5. Baño: 3 m<sup>2</sup>.
6. Aseo: 1.50 m<sup>2</sup>.
7. Sólo se permitirán los estudios en las tipologías de vivienda plurifamiliar, siempre que cumplan lo siguiente: donde se integren en una sola dependencia el salón-comedor-cocina y dormitorio conformarán una unidad de vivienda a efectos de cómputo del número de viviendas y reservas de plazas de aparcamiento, debiendo disponer de la estancia resultante de 35 m<sup>2</sup> de superficie útil sin incluir zona de distribución o pasillo, además incluirá la dependencia de baño con 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima y 2 m<sup>2</sup> de lavadero- tendedero.

- Condiciones de distribución de las dependencias.

No se admitirán viviendas que incumplan una condición de distribución de viviendas de las descritas a continuación.

1. Se fija la altura libre mínima en 2,50 m. desde suelo terminado a cara inferior de techo (incluso falso techo) terminado, admitiéndose por razones técnicas justificadas rebajar esta altura en 30cm en vestíbulos, pasillos, distribuidores y baños mediante falso techo.



2. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un baño. El acceso al baño no podrá efectuarse nunca directamente desde la cocina, ni a través de dormitorio cuando el baño sea único, ni desde salón-comedor excepto en la tipología de "vivienda en espacio único".
  3. El acceso a un dormitorio no podrá efectuarse a través de otros dormitorios, cocinas, aseos ni baños.
  4. En caso de proyectarse la cocina incorporada al salón-comedor, la superficie mínima exigida para el salón se incrementará en 5 m<sup>2</sup>. En el caso de cocina con elementos técnicos de lavado y secado, el salón se incrementará en 7 m<sup>2</sup>.
  5. En caso de intervención en edificios protegidos, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.
- Iluminación y ventilación.
    1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima (1/10) parte de la superficie en planta de la estancia. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta, con anchura mínima de los huecos de 1.6 m en el frente a la galería.
    2. No se permitirán en los edificios de viviendas que los dormitorios y estancias interiores den a patios de ventilación debiendo volcar a vía pública o patios de luces como mínimo. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias así como las escaleras y piezas auxiliares interiores podrán ventilar e iluminarse a través de patios de ventilación.
    3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios de luces ni patios de ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.
    4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas que por su compatibilidad se den en edificios residenciales, podrá realizarse mediante patios de luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.
    5. En función del tipo de patio definido en los artículos siguientes, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios:
      - Podrá ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales.
      - Podrán ventilar iluminarse a patio de luces todas las dependencias excepto la mayor.



- Podrán ventilar a patios de ventilación todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.
- Patio de Manzana.

Se define como patio de manzana al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado al uso, iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el Registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio. La dimensión mínima del Patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a  $\frac{1}{2}$  de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de  $\frac{3}{4}$  de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de Patio de luces	Superficie mínima
N.º de plantas	
Hasta 2	30 m <sup>2</sup>
Hasta 3	45 m <sup>2</sup>
Hasta 4	60 m <sup>2</sup>

En todo lo referente a patios de manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
  2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
  3. No se admite cubrición del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.
- Patio de Luces.

Se define como patio de luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del patio de luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

Altura de Patio de luces	Superficie mínima
N.º de plantas	
Hasta 2	8 m <sup>2</sup>
Hasta 3	12 m <sup>2</sup>
Hasta 4	14 m <sup>2</sup>



En todo lo referente a patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este apartado, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
  2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
  3. El pavimento del patio de luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
  4. Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.
- Patio de Ventilación.

Se designa como patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2 m. Las dimensiones dependen de su altura:

Altura de Patio de ventilación	Superficie mínima
N.º de plantas	
Hasta 2	5 m <sup>2</sup>
Hasta 3	7 m <sup>2</sup>
Hasta 4	9 m <sup>2</sup>

Además de lo indicado para los patios de ventilación en los tres puntos anteriores de este apartado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
  2. La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
  3. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.
- Pasillos, Escaleras y Ascensores.
    1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90 m en interior de alojamientos. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1.20 m libres en todos los



puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1.50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores.

2. Las escaleras comunitarias se regularán por las siguientes condiciones:

- a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación, en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.
- b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en la CTE DB SI vigente.
- c. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. Y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde se permite una variación del 20 % respecto a las expresadas medidas.
- d. La anchura mínima de las mesetas será de 1.20 m. y de 1.50 m. si lleva ascensores. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1 m.
- e. No se admitirán escaleras compensadas ni mesetas partidas, resolviéndose los cambios de dirección mediante mesetas.

Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por la CTE DB SI en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- a. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
  - b. Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
  - c. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
  - d. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0.25 m.
  - e. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar los límites marcados en el punto 5.
3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 11 m. o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.



#### **4.1.3. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES ZONAS VERDES (D-V)**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General Municipal como Dotacional Zonas Verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por las figuras de planeamiento que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable. Las zonas verdes pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, etc.).

En las zonas verdes, cuando no exista otra posibilidad de localización, podrán emplazarse los centros de transformación, adoptando las medidas de seguridad establecidas en el Reglamento de Centros de Transformación.

Las zonas verdes deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Las condiciones de las diferentes categorías de zonas verdes se regirán por lo determinado en el Reglamento de Planeamiento y legislación vigentes en relación a esta materia.

Los usos pormenorizados, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos:

- En el caso de Parque (D-V.P), el uso es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de viario interno con aparcamiento vinculado a este exclusivamente siempre y cuando sea justificado y siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de parque forestal, urbano y zoológico. Cumplirá con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.
- En el caso de Jardines (D-V.J), el uso es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento. Cumplirá con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.
- Para Áreas de Juego (D-V.AJ), es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo. Cumplirá con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.
- En Zonas de Acompañamiento al Viario (D-V.ZAV) el uso es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo y aparcamiento. Cumplirá con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento.

En todas ellas sólo se admitirán los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.



#### **4.1.4. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (D-C.AP).**

Condiciones Particulares De Aparcamientos y Reservas de Plazas.

Los Planes Parciales y Planes especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en la LSOTEX y Reglamento de Planeamiento. Las reservas para aparcamientos recogidas como estándares mínimos en el artículo 74 de la LSOTEX deberá cumplirse, tanto la reserva para aparcamientos públicos como privados, así como toda la Sección Segunda del Capítulo II de la LSOTEX.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los Planes Parciales.

Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladores de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este mismo artículo para los P.P.O. en Suelo Urbanizable.

Si las circunstancias del Sector o Unidad de Actuación, por la escasez de red viaria o por las dimensiones de ésta en su ámbito, resultase inviable ubicar el número de aparcamientos en vía pública exigidos, se ubicarán éstos en interior de parcelas edificables, debiendo realizar las cesiones obligadas para asegurar el carácter público que determina la legislación para el número de aparcamientos exigidos, con las únicas excepciones establecidas por la legislación aplicable.

En los P.P.O., además de las reservas de aparcamientos exigidas por la LSOTEX en vía pública según el uso característico asignado al sector, deberán preverse en interior de parcelas resultantes de la ordenación el número de aparcamientos exigidos por la ordenación detallada.

Con carácter general se establecen las siguientes exigencias para el uso de aparcamientos:

1. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,50 m de ancho por 4,50 m. de largo.
2. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.
3. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan.

A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

4. En todos los Proyectos de Edificación, será obligatorio prever plazas de aparcamiento cubiertas o descubiertas, en superficie, sótano o plantas altas, dentro de la parcela propiedad del edificio, según los siguientes estándares:



Zona Unifamiliar:

1 aparcamiento por vivienda.

Zona Plurifamiliar:

1 aparcamiento por vivienda.

Se exceptuarán de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas en Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya parcela sea inferior a 200,00 m<sup>2</sup> o su parte de fachada no alcance los 6,00 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6,00 m. Siempre y cuando se trate de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar. No obstante las ordenación detallada podrán matizar estas condiciones generales, en cuyo caso prevalecerán las dispuestas por la ordenación detallada.

5. Para los edificios públicos o privados destinados a usos comerciales o de oficina, o aquellos que sean residenciales y admitan este uso en plantas bajas se preverá plazas de aparcamiento según condiciones particulares del uso terciario de este capítulo.
6. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales vigentes referentes a accesibilidad.
7. En las zonas industriales y de almacenes, se preverá una plaza de aparcamiento para cada 100,00 m<sup>2</sup> de superficie construida.
8. En zonas hoteleras se preverán:  
1 plaza cada 4 habitaciones.
9. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas, 2,50 m. por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.

Condiciones Particulares de Edificación de Garajes.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m.

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 5,00 m. y un mínimo de 3,50 m.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y priva-



do de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

Edificación Bajo Rasante de los Espacios Públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Accesos y Circulación Interior.

1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.
2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m., ajustándose a las siguientes condiciones:
  - a. Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.
  - b. Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
  - c. Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
  - d. Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:
  - a. Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.



- b. Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.
  - c. Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.
4. Si las vías interiores de circulación sirven de acceso a las plazas de aparcamiento y éstas se disponen perpendiculares a la vía de circulación o formando un ángulo entre 60 ° y 90° con ésta, dicha vía deberá contar con una anchura mínima de 500 cm de forma que sea posible la maniobra de entrada y salida a cada plaza. En las plazas situadas es esquina de dos paramentos perpendiculares o formando ángulo entre 60° y 90° con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3m mas desde el límite exterior de esta plaza en esquina, o bien diseñar la misma con un sobreecho de 60 cm. libres sobre el ancho mínimo exigido (2,50 m.), quedando entonces con 3,10 cm de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.
5. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 18 % de pendiente y las curvas el 12 %, medida desde la línea media con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. Los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

- a. Que se habilite una acera con anchura mínima de setenta (70) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).
- b. Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

6. Las rampas no podrán invadir en ningún caso el viario público (acera o carril), y en el plano que delimita la parcela o solar del viario público, la cota de acceso de la rampa, deberá coincidir con la cota superior del bordillo de la acera. Se podrá realizar un rebaje de la acera, de forma gradual, con pendiente máxima del 8 %, del cual se aportará la solución en el proyecto.

#### Dimensiones De Las Plazas.

- 1. Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán de 2,50 m de ancho y 4,50 m de largo.
- 2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones



mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán la legislación vigente referente a accesibilidad.

#### Condiciones De Seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

4. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.
5. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo del dos por ciento (2 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del tres por ciento (3 por 100) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo. Se cumplirá con lo dispuesto en el CTE y legislación vigente.

6. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
7. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y material combustible.



8. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Los garajes están sometidos a licencia municipal, donde se hará constar en la solicitud además de los requisitos de carácter general, la naturaleza de los materiales de construcción, número, pendiente y dimensiones de rampas y accesos a la vía pública.

#### **4.1.5. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTO DE-ED (USO EDUCATIVO), DE-CD (USO CULTURAL DEPORTIVO), DE-AI (USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL) Y DE-SA (USO SANITARIO ASISTENCIAL).**

1. Condiciones de la ordenación.

La parcela mínima para Equipamiento público será de 100 m<sup>2</sup> de suelo.

En otras actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por las determinaciones particulares de carácter detallado de la zona de actuación.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGM.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

Para el uso DE-AI (Uso Administrativo-Institucional) podrán ubicarse en edificios con uso residencial RU y tipología EAV, admitiéndose en el 50 % de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.

- a. Edificabilidad neta.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por las determinaciones particulares de carácter detallado de la zona de actuación.

En el resto de los casos:

- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Para el uso DE-CD (Uso Cultural-Deportivo) se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

De forma justificada se podrá aumentar la edificabilidad máxima en un 30 %.

- b. Ocupación máxima.

De forma justificada, y siempre que se cumplan con los requisitos de accesibilidad vigente, CTE o normativa que lo sustituya, se podrá ocupar el 100 % de la parcela.

En el resto de los casos:

- En general la ocupación máxima sobre parcela será del 50 %.



c. Aparcamientos.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

2. Condiciones de la edificación.

a. Separación a linderos públicos y privados.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por las determinaciones particulares de carácter detallado de la zona de actuación.

La edificación podrá estar aislada en parcela o adosada.

Para los Centros Docentes se establece una separación a cualquier lindero mínima de 5 metros.

b. Altura máxima y número de plantas.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por las determinaciones particulares de carácter detallado de la zona de actuación.

La altura máxima permitida será PB+1 y de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las disposiciones de carácter general.

La altura máxima permitida para el uso DE.ED (Uso Educativo), DE-AI (Uso Administrativo-Institucional) y DE-SA (Uso sanitario –Asistencial) será PB+2 y de 10,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las disposiciones de carácter general.

c. Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas. No pudiendo sobresalir de la rasante de la fachada con la calle en caso de estar la edificación alineada a la misma.

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

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

Se acogerá a lo dispuesto a la normativa sectorial en cada caso.

**4.1.6. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (DE-IS).**

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso re-



querido, por las establecidas en este Plan General Municipal, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos (en especial lo establecido en el punto 9 de la MI BT-029) y Código Técnico de la Edificación.

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

Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Para el uso Cementerio se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

#### **4.1.7. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL (I).**

Cualquier industria que se pretenda instalar en el suelo no urbanizable deberá contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se tendrá en cuenta la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- b) La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
  - En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm.
  - En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.
  - En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.



- c) Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m<sup>2</sup> y un volumen de veinte (20) m<sup>3</sup> por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- d) Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m<sup>2</sup>.
- e) En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.
- f) La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20 % de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones edificatorias de aplicación según cada zona urbanística.

#### **4.1.8. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO (T).**

- Uso Hotelero (TH): Cumplirán con la normativa autonómica vigente y la de este Plan General, estando sujetos a legislación específica.
- Uso Oficina (TO):

Pueden ser edificados para uso exclusivo de oficinas o locales de oficinas en algunas plantas u oficinas profesionales anexos a la vivienda del titular.

En el primer caso se admitirá este uso en la totalidad del edificio que tenga uso comercial o de servicios, admitiéndose en los otros dos casos dicho uso en el 50 % de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.

Se admite el uso de oficinas anexas a los demás usos sólo como edificación complementaria y de administración del uso que acompaña.

Deberán cumplir las características de accesos, materiales, vías de evacuación, etc., que establece para este uso el Código Técnico de la Edificación.

#### **4.2. CAPÍTULO DEFINICIONES (DETALLADO).**

##### **4.2.1. ARTÍCULO TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.**

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen las tipologías, siguientes:

- a) Edificación Alineada a Vial (EAV): Comprende aquellas edificaciones que se adosan a mayoritariamente a los linderos públicos.

- b) Edificación Aislada (EA): Comprende las edificaciones que se sitúan separadas, en su mayor parte, de los linderos de la parcela, con las siguientes categorías:
- Edificación Aislada Exenta (EAE): Comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los linderos de la parcela.
  - Edificación Aislada Adosada (EAA): Comprende aquellas edificaciones que no se sitúan separadas, al menos, de uno de los linderos de la parcela.
- c) Edificación Tipológica Específica (ETE): Corresponde a aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien por el Plan o mediante Estudio de Detalle.

### **4.3. CAPÍTULO DISPOSICIONES (DETALLADO).**

#### **4.3.1. ARTÍCULO CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGÍAS Y CATEGORÍAS EDIFICATORIAS.**

Dentro de las diferentes tipologías y categorías, se establecen las condiciones particulares que a continuación se establecen en las fichas.

Las condiciones de parcelación indicadas se refieren a las nuevas parcelaciones que en desarrollo del Plan se produzcan. Aquellas parcelas que en el Suelo Urbano se encuentran inscritas en el Catastro o en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del Plan, se entenderán cumplimentadas sus condiciones de parcelación, salvo aquellas que se encuentren adscritas a una reparcelación urbanística, en cuyo caso se someterá a las reglas de la reparcelación.

Las tipologías edificatorias atribuidas por la Ordenación de Detalle correspondiente, podrán alterarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, cuando expresamente se contemple en las condiciones particulares de cada una de las Zonas de la Ordenación Urbanística y afecten, cuando menos, a una Unidad Urbana según la definición contenida en el Artículo 93.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar la edificabilidad, el número de plantas ni la ocupación máxima permitida inicialmente. La altura de edificación podrá incrementarse a criterio municipal cuando se justifique su necesidad en función del entorno o del uso a implantar, pero únicamente será posible cuando no exista aumento de aprovechamiento lucrativo, en cuyo caso deberá seguir su trámite correspondiente.

#### **4.3.2. ARTÍCULO FICHAS CONDICIONES PARTICULARES DE LAS TIPOLOGÍAS Y CATEGORÍAS EDIFICATORIAS.**



CONDICIONES EDIFICATORIAS		Detallado	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Edificación alineada a vial (EAV) Responde a una tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continua sobre alineación a vial, con alturas de una a dos plantas. El parcelario es de tamaño reducido con frentes de fachada pequeños y fondo variable.</p>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>PARCELA MÍNIMA</b> FRENTE PARCELA MÍNIMA: 10 m FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 10 m SUPERFICIE MÍNIMA: 100 m<sup>2</sup></p> <p><b>EDIFICACIÓN ALINEADA</b> RESTO DE PLANTAS: <i>alineada a vial</i> PLANTA BAJA: <i>alineada a vial público</i></p> <p><b>CUERPOS VOLADOS</b> ALTURA MÍNIMA: 3.5 m SALIENTE MÁXIMO: 1 m Longitud máxima 1/3 de la fachada, separándose siempre como mínimo 1,5 m. de la medianera. Prohibido los cuerpos volados cerrados.</p> <p><b>PROFUNDIDAD MAX. EDIFICABLE:</b> 20 m</p> <p><b>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA</b> OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 100 % OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %</p> <p><b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:</b> 7.5 m <b>ALTURA DE PLANTA BAJA:</b> 4.25 m</p> <p><b>NÚMERO DE PLANTAS:</b> 2 Ud</p>		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>			



CONDICIONES EDIFICATORIAS		Detallado	Nº. 2
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Edificación aislada exenta (EAE) Comprende fundamentalmente las áreas ocupadas por urbanizaciones y diversas actuaciones, la edificación como su nombre indica es exenta cuyo espacio libre ajardinado constituye un elemento determinado de su morfología. A cada parcela corresponde una única propiedad, caracterizándose por la división vertical.		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<b>PARCELA MÍNIMA</b> FRENTE PARCELA MÍNIMA: 10 m SUPERFICIE MÍNIMA: 500 m <sup>2</sup> <b>EDIFICACIÓN RETRANQUEADA</b> DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 3 m La separación mínima a linderos privados será de H/2, siempre con un mínimo de 3 m. DISTANCIA MÁXIMA FRENTE: 3 m La separación a lindero público será de H/2, con un mínimo de 3m DISTANCIA MÍNIMA LATERALES: 3 m La separación a linderos privados será de H/2 con un mínimo de 3 m. <b>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA</b> OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 30 % OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 30 % <b>EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:</b> 0.4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> La superficie total edificable se dispondrá , con carácter general, en una única edificación por parcela <b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:</b> 7 m Por encima de la altura máxima, y en cubiertas planas, sólo se permitirá el casetón de acceso a la misma con una altura de 2,50 m. y no ocupará más superficie que la escalera y ancho de la meseta. Se permite el remate con pérgolas o elementos livianos que no tengan capacidad portante para soportar un forjado. <b>ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:</b> 7 m		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>			



<b>CONDICIONES EDIFICATORIAS</b>		<b>Detallado</b>	<b>Nº. 3</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Edificación aislada adosada (EAA) Comprende fundamentalmente a áreas procedentes de planeamiento de desarrollo y otras actuaciones que conforman el ensanche moderno. La edificación es adosada a medianera, retranqueada o no al vial al que dan frente.</p>		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>PARCELA MÍNIMA</b> FRENTE PARCELA MÍNIMA: 7 m FONDO DE PARCELA MÍNIMA: 20 m SUPERFICIE MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup></p> <p><b>EDIFICACIÓN RETRANQUEADA</b> DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 5 m DISTANCIA MÁXIMA FRENTE: 5 m Se considera distancia mínima al frente de parcela. En plantas altas esta distancia podrá ser mayor. La superficie resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio que no sea el de aparcamiento. DISTANCIA MÍNIMA LATERALES: Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos, deberán separarse H/2 con un mínimo de 3 m., prohibiéndose las medianeras vistas y tratándose como fachada.</p> <p><b>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA</b> OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 50 % OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 50 %</p> <p><b>EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:</b> 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:</b> 7 m En caso de cubierta plana, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada y tendrá una altura máxima de 1,20 m. Por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera, caja de ascensor si hubiere y ancho de la meseta.</p> <p><b>ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:</b> 7 m</p> <p><b>FACHADAS:</b> La longitud máxima de fachada no podrá tener más de 35 m, siendo la separación mínima entre edificaciones de 7 m.</p>		
<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>			



CONDICIONES EDIFICATORIAS		Detallado	Nº. 4
DATOS GENERALES	<p><b>DENOMINACIÓN:</b> Edificación tipológica específica (ETE) Comprende aquellas que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada.</p>		
PARÁMETROS PARTICULARES	<p>Las condiciones especiales serán las establecidas particularizadamente en cada caso. De no especificarse las condiciones, las condiciones edificatorias serán según lo regulado en esta Normativa para cada uso correspondiente.</p>		
COMPATIBILIDAD DE USOS			



#### **4.4. CAPÍTULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO (DETALLADO).**

##### **4.4.1. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

##### **4.4.2. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. FINALIDAD Y OBJETIVOS.**

1. La protección, el mantenimiento y la mejora de los valores fundamentales del paisaje urbano, y la imagen de la ciudad.
2. La protección, la conservación, la valoración, la restauración, la acreción, la difusión y el fomento y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del patrimonio arquitectónico de la ciudad, y de sus elementos naturales y urbanos de interés.
3. El soporte y el impulso del uso ordenado y racional del paisaje urbano, como instrumento decisivo para la conservación del entorno.
4. La protección específica de los elementos fundamentales del paisaje urbano, como también los paramentos exteriores de los edificios.

##### **4.4.3. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. PROHIBICIONES GENÉRICAS.**

1. No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del peatón, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que produzcan deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos. En las zonas de servidumbre y afectación de carreteras, se aplicarán las limitaciones que establezca la legislación vigente.
2. No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten a las luces, las vistas o el acceso en las dependencias de los edificios.
3. No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas ajardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas de carácter monumental, típico o tradicional, siempre y cuando hayan sido inventariadas o catalogadas por un organismo oficial.
4. No se admite publicidad sobre los templos, los cementerios, las estatuas, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.
5. Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques forestales (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, ya sean de titularidad pública o privada.



6. No se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o el espacio público, o anclados sobre la vía pública o sus elementos.
7. No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad luminosa produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.
8. En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto para esta finalidad. También está prohibida la aplicación de grafitis o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano si no se dispone de autorización expresa.

#### **4.4.4. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. INSTALACIONES FIJAS EN LA VÍA PÚBLICA.**

1. Las instalaciones especiales que contengan aparatos de relojería horaria, señalización climatológica, teléfono público, papeleras, etc., tienen que estar siempre en perfecto estado de conservación y funcionamiento.
2. Las construcciones fijas autorizadas por el Ayuntamiento en la vía pública-quioscos de diarios, de revistas y de flores, cabinas de la Organización Nacional de Ciegos Españoles, cabinas de teléfono, buzones de correos, construcciones para servicios públicos, surtidores de combustible para vehículos de motor, construcciones anexas a los mercados y otras que se puedan autorizar se someten al régimen siguiente:
  - a) Ni las construcciones ni ninguno de los elementos que las integran pueden ser utilizados como soporte de la exhibición de mensajes publicitarios de ninguna clase, excepto los mensajes de identificación en relación con los servicios prestados, que sólo puede firmar la empresa titular del uso.
  - b) Los titulares de las construcciones fijas mencionadas las mantendrán, en todo momento, libres de pintadas y carteles, y en el estado adecuado de conservación, tal y como fueron autorizadas. A tal efecto, los titulares tendrán que depositar en el Ayuntamiento el contrato de mantenimiento de las instalaciones durante el plazo de permanencia previsto de estas construcciones.

#### **4.4.5. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

1. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
2. En todo caso, sólo se aceptarán soluciones armónicas y homogéneas derivadas de un proyecto de intervención global.
3. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público.
4. Criterios generales de intervención Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos.



#### **4.4.6. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. VALLADO DE OBRAS Y ANDAMIOS.**

Al efecto de esta Normativa, constituyen valla de obra los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

1. El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice tienen que mantenerlas en buen estado de decoro y seguridad.
2. Se aplicarán con carácter supletorio las condiciones técnicas, de mantenimiento, seguridad y accesibilidad de acuerdo con las disposiciones del manual de calidad de las obras del Ayuntamiento.

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se relacionan seguidamente:

1. Los cierres de obra:
  - a. Los cierres de obra tienen que ser homogéneos en toda su extensión, con una altura mínima de 2,00 m. y hasta una altura máxima de 2,50 m. En calles en pendiente se aceptarán escalonados de hasta 3 m como altura máxima.
  - b. El cerramiento deberá situarse, preferentemente en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares, tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.
  - c. En caso de no poder situarse en la alineación oficial, estarán situadas a una distancia máxima de 2 m. de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m del bordillo para permitir el paso de peatones.
  - d. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señalización será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.
  - e. Los elementos prefabricados del cierre de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente con un único color.
  - f. Los cierres de obra de fábrica tendrán un acabado resquebrajado y pintado; se recomienda para todos sus elementos los colores tierra de la gama de los ocres.
  - g. Los cierres de obra, prefabricados, contarán con un tratamiento antigrafitos y anticarteles que consistirá en una red metálica opaca electrosoldada en toda la superficie del plano exterior de la valla, separada del menaje.
  - h. El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar.
  - i. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la ali-



neación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.

2. Los andamios:

- a. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación tienen que ser protegidos por redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, que cumplan la normativa sobre seguridad.
- b. Los andamios de obra sobre espacios de uso público dispondrán de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada, para evitar el desplome de materiales en la vía pública. Esta bandeja de protección dispondrá de los sistemas de desagüe por canalización o almacenaje de residuos.
- c. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte tendrán que respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

**4.4.7. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA.**

1. Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.
2. Queda prohibida la alteración de esta composición arquitectónica, excepto en el caso de actuaciones destinadas a restituir el orden arquitectónico alterado.
3. No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas-, y con las condiciones y en los ámbitos permitidos.

Las fachadas de los edificios catalogados no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes, abandonos, como también su visibilidad ostensible.

La colocación de estas instalaciones será objeto de un estudio edificio por edificio a efectos de minimizar el impacto visual, por lo que se aprovechará en todo momento la morfología propia del edificio.

Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral tendrán que prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

4. La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios, como por ejemplo, instalaciones de ai-



re acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que tendrá que ser aceptada por servicios técnicos municipales mediante la correspondiente licencia.

#### **4.4.8. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO Y CAPTADORES DE ENERGÍA.**

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, individuales o colectivos, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

Estas instalaciones tendrán que situarse en cubiertas plana o bien integrados en cubiertas inclinadas, sin que sean perceptibles desde la vía pública, ya sea por antepecho de tejas o paramento vertical, y en las condiciones establecidas en esta normativa. Alternativamente se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio.

2. El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:
  - a) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
  - b) El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará en su diseño, material y color mediante rejas y similares. En ningún caso será autorizable adosarlos a la fachada.
  - c) Las rejas de ventilación tendrán que cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En todo caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá sobrepasar la ocupación prevista en esta normativa para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.

La colocación de estos elementos en locales catalogados o situados en edificios catalogados (cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar la colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.

#### **4.4.9. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. INSTALACIÓN DE ALARMAS.**

1. Se permite la instalación de las alarmas integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos; en todo caso, nunca sobre la fachada.
2. Las condiciones de forma y color de los aparatos tendrán que respetar la composición cromática del edificio y no podrán llevar impresa ninguna marca o indicativo comercial.

**4.4.10. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. CARPINTERÍAS, CIERRES Y CANCELAS.**

1. La carpintería, el cierre y el cancel de un local o vestíbulo en planta baja se tienen que conservar cuando sean originarios.
2. Cuando la carpintería, el cierre o el cancel de un local o vestíbulo hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se restituirán a su posición y cromatismo originarios. En todo caso, se deben tener en cuenta, como criterios de colaboración, los aspectos siguientes:
  - a) Su colaboración tiene que posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa, en especial en cuanto a distancias del plano de la fachada.
  - b) La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que ser homogéneos.
3. La carpintería y los cierres de locales comerciales constituyen uso natural del paisaje cuando cumplen las prescripciones siguientes:
  - a. Tienen que estar siempre integrados en los huecos arquitectónicos correspondientes.
  - b. Se prohíben los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.
  - c. La carpintería de un local es el soporte normal en el que tienen que integrarse los rótulos regulados por esta normativa y las rejillas del aire acondicionado, cuando sea necesario.
4. Las puertas y cancelas de los vestíbulos tienen que estar totalmente libres de elementos adosados.

**4.4.11. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. TERRAZAS Y VELADORES.**

1. Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas y sombrillas para uso público. Son veladores las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta.
2. Se admiten las instalaciones de veladores y terrazas que, cumpliendo la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidades, se ajusten a las condiciones siguientes:
  - a) Las cubiertas de los veladores tienen que ser de materiales textiles o similares, soportados por elementos ligeros, totalmente desmontables.
  - b) No se aceptarán, en ningún caso, paramentos laterales, excepto la colocación de elementos vegetales.
  - c) Los veladores se pueden instalar en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 4 m.



- d) Las mesas, las sillas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen o que se vean desde la vía pública tienen que armonizar entre sí y con el entorno en el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.
3. Es obligatoria la señalización del perímetro de la terraza y los veladores en los términos establecidos en la correspondiente licencia demanial. Es preciso hacer la señalización del perímetro de las terrazas y de los veladores sobre la acera o espacio público con una línea de 5 cm de anchura como máximo, de pintura de color blanco o de otro color que se integre mejor en el paisaje.

#### **4.4.12. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. RÓTULOS IDENTIFICADORES.**

Se permite la instalación de rótulos identificadores en la planta baja de las fachadas en las condiciones siguientes:

1. Rótulos identificadores dentro de los huecos arquitectónicos
  - a) La parte ocupada por el rótulo no tiene que exceder el 30 % de la superficie del hueco.
  - b) La forma del rótulo debe seguir el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, en especial cuando este hueco presente una imposta o similar.
  - c) No tienen que quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, en cuanto a medidas funcionales mínimas requeridas.
  - d) El rótulo debe colocarse detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y adosado al plano original de la carpintería de la planta baja.
  - e) En el caso de que estos elementos no existan, el rótulo debe colocarse un mínimo de 25 cm por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 cm del plano de la fachada, se admitirá un rótulo laminar adosado a la carpintería, que siempre tendrá que estar por detrás del plano de fachada.
  - f) El diseño del rótulo tendrá que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes.
  - g) En vestíbulos de acceso común al edificio, sólo se admitirán placas de identificación en las jambas interiores del hueco arquitectónico. Las placas de identificación serán de un único material, metal o vidrio. No se aceptan repeticiones de mensajes. Igualmente se admitirán placas de identificación en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos de los locales comerciales en planta baja, a efectos de reflejar los horarios de atención al público de los establecimientos.
2. Rótulos identificadores sobre fachada, en espacios expresamente destinados a este fin:



- a) Se admite un único rótulo, que no puede coexistir con otro rótulo en el mismo local.
  - b) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, tiene que estar formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.
3. Rótulos identificadores sobre el plano de fachada
- a) En situaciones de zona general o de restricción sólo se aceptará un rótulo sobre el plano de fachada cuando sea posible su colocación en las condiciones específicas descritas en los puntos a y b anteriores. Este rótulo no podrá coexistir con otros en el mismo local.
  - b) En zonas de transición, podrá coexistir un rótulo en fachada en la situación especificada en los puntos 1 y 2 anteriores.
  - c) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, estará formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.
  - d) El rótulo debe colocarse en función de las características arquitectónicas, decorativas, morfológicas y cromáticas del menaje, sin ocultar elementos decorativos.
  - e) El rótulo debe ser encuadrable en un perímetro rodeando, similar a un rectángulo regular, determinado por sus proyecciones verticales y horizontales.
  - f) Cuando la composición arquitectónica aconseje la colocación sobre el dintel del hueco arquitectónico, no sobrepasará las dimensiones de su amplitud y tendrá que centrarse respecto a los elementos definitorios superior e inferior. Su ocupación máxima será del 50 % del espacio libre de proyección del hueco arquitectónico y el límite superior.

Quando la composición arquitectónica no permita la situación anterior, el rótulo se colocará en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, sin sobrepasar en altura el límite del hueco -o el arranque del arco en su caso- y sin llegar a los límites de los encuadres de los huecos arquitectónicos.

#### **4.4.13. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS RÓTULOS.**

1. Con la implantación de los rótulos no se puede desfigurar ni desmerecer la composición general de la fachada, incluidos también los rótulos y otros elementos ya existentes.
2. En edificios catalogados, el rótulo será de material noble, como la piedra, el metal o el vidrio.
3. Los rótulos luminosos se rigen, además, por las normas siguientes:
  - a) El diseño del rótulo tiene que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes. De esta condición se deriva que, entendiéndose el rótulo y su iluminación como un mismo objeto, las disposiciones de esta normativa en cuanto a situación, medidas, color y otras características de los rótulos indicadores se aplican al conjunto resultante.



- b) La intensidad luminosa no puede exceder de más de 250 luxes la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público donde dé la planta baja de que se trate en el momento de la solicitud de la licencia.
  - c) La luz proyectada no debe modificar los colores que el elemento iluminado, la fachada o su entorno presentan a la luz del día.
  - d) La iluminación no tiene que producir efectos extraños, como por ejemplo parpadeo, cambios de color, proyecciones animadas, etcétera.
4. Los rótulos identificadores que correspondan a la denominación del edificio se admitirán cuando se adapten a las disposiciones anteriores de rótulos sobre fachada en planta baja, y se tienen que situar en los paramentos contiguos al hueco arquitectónico y sólo uno por fachada.
5. Se admite la colocación de un pictograma de identificación sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales. Sólo se permite un pictograma de identificación y en ningún caso se adosarán rótulos sobre las rejillas de cierre.

Esta presencia no sobrepasará el 30 % de la superficie del hueco arquitectónico.

#### **4.4.14. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. MARQUESINAS.**

Se admite la instalación de marquesinas en los siguientes casos y situaciones:

1. Las marquesinas que formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio pueden llevar, como uso natural, un solo identificador de las características siguientes:
  - a) El diseño del identificador será armónico con el de la marquesina y no ocultará los elementos estructurales o decorativos que pueda tener.
  - b) El rótulo indicador se debe situar sobre la superficie frontal de la marquesina y estará constituido por letras o signos recortados sin fondos, o bien pintados o acuñados sobre su perímetro, con una altura máxima de 40 cm.
  - c) En el caso de que el espesor o la altura de la marquesina sea inferior a los 40 cm, el rótulo descrito podrá sobrepasar su perímetro, sin superar el límite de la marquesina en planta, siempre y cuando la altura total del conjunto formado por la marquesina y el rótulo no supere los 60 cm, y que su parte inferior esté como mínimo a 2,5 m sobre el nivel de la acera o espacio público adyacente. Las letras tendrán las mismas características que las descritas en el punto anterior.
2. Se admitirán las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente cuando el establecimiento ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) La marquesina tiene que ocupar el hueco arquitectónico de la entrada del local y no puede ocultar los elementos decorativos del encuadre.

- b) Sólo se admitirá la colocación de marquesinas en estas condiciones para locales destinados a las actividades de hotel, cine y teatro.
- c) Las características dimensionales de estos elementos no interferirán el uso normal de la vía pública, y tienen que estar en relación directa con el perfil de la vía, anchura de la calle y, en su caso, los arcones.
- d) La marquesina tiene que estar diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, que deben ser exclusivamente de vidrio transparente con estructura metálica ligera. En todo caso, será el resultado de un proyecto global de armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.

Queda prohibida, salvo uso excepcional, cualquier presencia de identificación o publicitaria.

#### **4.4.15. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. TOLDOS.**

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de un edificio para protegerlos del sol en las condiciones siguientes:

- a) Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos, y en ningún caso pueden ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.
- b) Las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2,20 m, sin que ningún punto del toldo, flequillos o laterales, se alcen a menos de 2,00 m. El saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 3 m.
- c) El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, que ocupe un máximo de un 25 % de la superficie del toldo.

#### **4.4.16. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.**

1. Se entiende por elementos técnicos de instalación los aires acondicionados, las antenas, alarmas, placas solares y otros aparatos similares, así como también sus conductos y elementos auxiliares.
2. Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalación sobre los paramentos de fachada, miradores y balconadas. En ningún caso estos elementos pueden sobresalir del cierre de los huecos arquitectónicos. Estos elementos tienen que armonizar con la solución del cierre en que se ubiquen.
3. En el caso de edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, la colocación de estos elementos requerirá obligatoriamente la obtención de la licencia municipal y autorización del organismo competente en la materia.

***4.4.17. ARTÍCULO DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO. RESIDUOS SÓLIDOS.***

Se recomienda la sustitución de los contenedores móviles en superficie por la de contenedores enterrados de basuras. Se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para su ubicación, en la proporción que resulte de la población servida con las características técnicas que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. Los sistemas instalados serán compatibles con el sistema de elevación del Ayuntamiento. Se dotarán de un sumidero conectado a la red de fecales.

**TÍTULO V: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO****5. TÍTULO V: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.****5.1. CAPÍTULO CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE (DETALLADO).****5.1.1. ARTÍCULO CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE.**

En el Suelo Urbanizable se han establecido, en el apartado correspondiente de la Ordenación Estructural, las Zonas de Ordenación Urbanística cuyas determinaciones de tal carácter allí se expresaron.

**5.1.2. ARTÍCULO CLASES DE OBRAS EN EL SUELO URBANIZABLE.**

Las clases de obras a realizar se definen de igual forma que las expresadas para el Suelo Urbano.

**5.1.3. ARTÍCULO OBRAS ADMISIBLES EN EL SUELO URBANIZABLE.**

Las obras admisibles en las parcelas del Suelo Urbanizable que cuenten con Programa Ejecución aprobado y demás instrumentos de desarrollo, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, salvo que en dichas parcelas pudieran existir construcciones afectadas por el Catálogo, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el mismo.

Las obras admisibles en las parcelas del Suelo Urbanizable que no cuenten con Programa Ejecución aprobado, serán las autorizadas con carácter general por el Artículo 13.2 de la LSO-TEX, pudiéndose autorizar las de carácter provisional de conformidad y con los requisitos expresados en el apartado 13.3.b) del referido artículo de la LSOTEX, siempre y cuando no se implanten sobre los suelos reservados para las Dotaciones Públicas de los Sistemas Generales propuestos por el Plan.

**5.1.4. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS CONDICIONES EDIFICATORIAS EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANIZABLE.**

Los parámetros aquí definidos tendrán consideración de ordenación detallada, excepto los siguientes, que pertenecen a la ordenación estructural de estas Normas Urbanísticas:

- Condiciones de parcelación, superficie edificable, número de plantas, altura de la edificación y retranqueos
- Condiciones edificatorias de las manzanas de la ordenación.
- Compatibilidad de usos.



## Ficha Condiciones Edificatorias Z/SUB.1

CONDICIONES EDIFICATORIAS		Detallado	Nº. 1
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbanizable Z/SUB.1		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE, NÚMERO DE PLANTAS, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y RETRANQUEOS:</b> La tipología que se ha ordenado para esta zona de ordenación urbanística es la Alineada a Vial (EAV) para los usos residenciales y la Edificación Tipológica Específica (ETE) para los edificios que alberguen exclusivamente usos dotacionales. Se deberá aplicar las condiciones edificatorias de cada tipología recogidas en estas Normas Urbanísticas en el Capítulo 2 del Título IV. Según las tipologías edificatorias básicas definidas y las condiciones particulares de sus diferentes categorías, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación y de la edificación a erigir en las mismas, se entenderán referidas a las determinaciones expresadas en las referidas condiciones, pudiendo el Plan Parcial de desarrollo establecer limitaciones de mayor alcance.</p> <p><b>CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LAS MANZANAS DE LA ORDENACIÓN:</b> Las condiciones edificatorias concretas de cada una de las manzanas de la ordenación detallada serán las que se deriven de la aplicación de las determinaciones que se expresen en los Planes Parciales de desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable que conforman la presente Zona de Ordenación Urbanística, habiéndose establecido al respecto elementos estructurantes de obligada composición y otros de carácter indicativo, pudiendo estos últimos ser alterados según mejor criterio del planificador. El correspondiente Plan Parcial establecerá, en su caso, las condiciones que deban cumplir los Estudios de Detalle en desarrollo del mismo. Los Planes Parciales podrán modificar de forma justificada las condiciones de la ordenación de este PGOU. Estas condiciones edificatorias de las manzanas son las resultantes de la aplicación de las tipologías edificatorias permitidas y definidas en el Capítulo 2 del Título IV de estas Normas Urbanísticas. En cuanto a las condiciones de edificación manzana de la tipología EAV, la ocupación máxima para todas las plantas será del 50%.</p> <p><b>FACHADAS:</b> La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética. Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que a esto, dejando pendiente los bajos comerciales. En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada. La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la doble del macizo sobre el plano. En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender. Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm. Los resaltes que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales. Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro. Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta, su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales, quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona. Huecos: la forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada. Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los de fachada.</p> <p><b>CUBIERTAS:</b> Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública. Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles. La línea de cumbre se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada. La pendiente máxima será del 30%.</p>		



	<p><b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:</b> Las fachadas deberán ser mayoritariamente de color blanco. Se permitirá mampostería o placa de granito o pizarra sin revoco. Prohibido el ladrillo visto y azulejos</p> <p><b>ELEMENTOS SALIENTES:</b> Prohibido en planta baja. Elementos salientes -resto de plantas: <i>0.15 m</i></p>
<p><b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b></p>	<p>Todos los pormenorizados de los usos dotacional y terciario que sean compatibles con el uso residencial según la normativa de este PGU. Industrial de primera categoría en plantas bajas y sótanos.</p>



## Ficha Condiciones Edificatorias Z/SUB.2

CONDICIONES EDIFICATORIAS		Detallado	Nº. 2
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbanizable Z/SUB.2		
<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE, NÚMERO DE PLANTAS, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y RETRANQUEOS:</b> La tipología que se ha ordenado para esta zona de ordenación urbanística es la Alineada a Vial (EAV) para los usos residenciales y la Edificación Tipológica Específica (ETE) para los edificios que alberguen exclusivamente usos dotacionales. Se deberá aplicar las condiciones edificatorias de cada tipología recogidas en estas Normas Urbanísticas en el Capítulo 2 del Título IV. Según las tipologías edificatorias básicas definidas y las condiciones particulares de sus diferentes categorías, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación y de la edificación a erigir en las mismas, se entenderán referidas a las determinaciones expresadas en las referidas condiciones, pudiendo el Plan Parcial de desarrollo establecer limitaciones de mayor alcance.</p> <p><b>CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LAS MANZANAS DE LA ORDENACIÓN:</b> Las condiciones edificatorias concretas de cada una de las manzanas de la ordenación detallada serán las que se deriven de la aplicación de las determinaciones que se expresen en los Planes Parciales de desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable que conforman la presente Zona de Ordenación Urbanística, habiéndose establecido al respecto elementos estructurantes de obligada composición y otros de carácter sugerido, pudiendo estos últimos ser alterados según mejor criterio del planificador. El correspondiente Plan Parcial establecerá, en su caso, las condiciones que deban cumplir los Estudios de Detalle en desarrollo del mismo. Los Planes Parciales podrán modificar de forma justificada las condiciones de la ordenación de este PGOU. Estas condiciones edificatorias de las manzanas son las resultantes de la aplicación de las tipologías edificatorias permitidas y definidas en el Capítulo 2 del Título IV de estas Normas Urbanísticas.</p> <p><b>FACHADAS:</b> La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética. Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que a esto, dejando pendiente los bajos comerciales. En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada. La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la doble del macizo sobre el plano. En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender. Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm. Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales. Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro. Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta, su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales, quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona. Huecos: la forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada. Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los de fachada.</p> <p><b>CUBIERTAS:</b> Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública. Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada. La pendiente máxima será del 30%.</p>		



	<p><b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:</b> Las fachadas deberán ser mayoritariamente de color blanco. Se permitirá mampostería o placa de granito o pizarra sin revoco. Prohibido el ladrillo visto y azulejos</p> <p><b>ELEMENTOS SALIENTES:</b> Prohibido en planta baja. Elementos salientes -resto de plantas: <i>0.15 m</i></p>
--	---

<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p>Todas los pormenorizados de los usos dotacional y terciario que sean compatibles con el uso residencial según la normativa de este PGU. Industrial de primera categoría en plantas bajas y sótanos.</p>
-------------------------------	--



## Ficha Condiciones Edificatorias Z/SUB.3

<b>CONDICIONES EDIFICATORIAS</b>	<b>Detallado</b>	<b>Nº. 3</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN:</b> Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbanizable Z/SUB.3	
	<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE, NÚMERO DE PLANTAS, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y RETRANQUEOS:</b> La tipología que se ha ordenado para esta zona de ordenación urbanística es la Aislada Adosada (EAA) y la Aislada Exenta (EAE) para los usos residenciales, conforme a las manzanas ordenadas por este PGOU y la Edificación Tipológica Específica (ETE) para los edificios que alberguen exclusivamente usos dotacionales. Se deberá aplicar las condiciones edificatorias de cada tipología recogidas en estas Normas Urbanísticas en el Capítulo 2 del Título IV.  Según las tipologías edificatorias básicas definidas y las condiciones particulares de sus diferentes categorías, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación y de la edificación a erigir en las mismas, se entenderán referidas a las determinaciones expresadas en las referidas condiciones, pudiendo el Plan Parcial de desarrollo establecer limitaciones de mayor alcance.  <b>CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LAS MANZANAS DE LA ORDENACIÓN:</b> Las condiciones edificatorias concretas de cada una de las manzanas de la ordenación detallada serán las que se deriven de la aplicación de las determinaciones que se expresen en los Planes Parciales de desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable que conforman la presente Zona de Ordenación Urbanística, habiéndose establecido al respecto elementos estructurantes de obligada composición y otros de carácter sugerido, pudiendo estos últimos ser alterados según mejor criterio del planificador. El correspondiente Plan Parcial establecerá, en su caso, las condiciones que deban cumplir los Estudios de Detalle en desarrollo del mismo. Los Planes Parciales podrán modificar de forma justificada las condiciones de la ordenación de este PGOU. Estas condiciones edificatorias de las manzanas son las resultantes de la aplicación de las tipologías edificatorias permitidas y definidas en el Capítulo 2 del Título IV de estas Normas Urbanísticas.  <b>TRATAMIENTO DE MEDIANERAS (para tipología EAA):</b> En edificaciones aisladas adosadas, en las lindes medianeras las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación a lindero, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. La valla se deberá escalonar y adaptar a la topografía de la parcela.  <b>CUBIERTAS:</b> La cubierta será inclinada de teja árabe o bien plana en tipología EAA y inclinada de teja árabe en tipología EAV En cubiertas planas queda prohibido situar instalaciones sobre casetones, no debiéndose superar el plano inclinado en cubiertas de teja.  <b>SÓTANOS:</b> Están permitidos según Normativa General de la Edificación.  <b>BAJOCUBIERTAS:</b> Se permite la vivienda bajo cubierta según Condiciones Generales de la Edificación.  <b>OTRAS DETERMINACIONES – PARÁMETROS ESTÉTICOS / COMPOSICIÓN :</b> Las vallas de cerramiento de parcela a vial deberán estar alineadas a él. Se realizarán altura con elementos sólidos y opacos y hasta máxima de 2,10 m con elementos ligeros y transparentes. Se utilizarán elementos de madera o vegetales, quedando prohibido el uso balaustradas.  En los casos de muros de contención alineados sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre cerramiento ligero y transparente, quedando prohibido el uso balaustradas.  Se presentará proyecto de valla junto al proyecto de edificación, ajustado a los criterios de selección expresados en la Normativa de Urbanización, debidamente justificados en proyecto técnico.  <b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> El tratamiento del terreno en espacios será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40 % de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en la Normativa de Urbanización, debidamente justificados en proyecto técnico. En áreas de césped y espacios libres privados, las gramíneas corresponderán a especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán elegirse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.  Deberá de incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elementos de sombreado de la edificación.	



**COMPATIBILIDAD DE USOS**

Todas los pormenorizados de los usos dotacional y terciario que sean compatibles con el uso residencial según la normativa de este PGU.



## Ficha Condiciones Edificatorias Z/SUB.4

<b>CONDICIONES EDIFICATORIAS</b>	<b>Detallado</b>	<b>Nº. 4</b>
----------------------------------	------------------	--------------

<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN: Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbanizable Z/SUB.4</b>
------------------------	--

<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE, NÚMERO DE PLANTAS, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y RETRANQUEOS:</b> La tipología que se ha ordenado para esta zona de ordenación urbanística es la Aislada Exenta (EAE) para los usos residenciales, conforme a las manzanas ordenadas por este PGOU y la Edificación Tipológica Específica (ETE) para los edificios que alberguen exclusivamente usos dotacionales. Se deberá aplicar las condiciones edificatorias de cada tipología recogidas en estas Normas Urbanísticas en el Capítulo 2 del Título IV.</p> <p>Según las tipologías edificatorias básicas definidas y las condiciones particulares de sus diferentes categorías, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación y de la edificación a erigir en las mismas, se entenderán referidas a las determinaciones expresadas en las referidas condiciones, pudiendo el Plan Parcial de desarrollo establecer limitaciones de mayor alcance.</p> <p><b>CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LAS MANZANAS DE LA ORDENACIÓN:</b> Las condiciones edificatorias concretas de cada una de las manzanas de la ordenación detallada serán las que se deriven de la aplicación de las determinaciones que se expresen en los Planes Parciales de desarrollo de cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable que conforman la presente Zona de Ordenación Urbanística, habiéndose establecido al respecto elementos estructurantes de obligada composición y otros de carácter sugerido, pudiendo estos últimos ser alterados según mejor criterio del planificador. El correspondiente Plan Parcial establecerá, en su caso, las condiciones que deban cumplir los Estudios de Detalle en desarrollo del mismo.</p> <p>Los Planes Parciales podrán modificar de forma justificada las condiciones de la ordenación de este PGOU. Estas condiciones edificatorias de las manzanas son las resultantes de la aplicación de las tipologías edificatorias permitidas y definidas en el Capítulo 2 del Título IV de estas Normas Urbanísticas.</p> <p><b>CUBIERTAS:</b> La cubierta será inclinada de teja árabe o bien plana. En cubiertas planas queda prohibido situar instalaciones sobre casetones, no debiéndose superar el plano inclinado en cubiertas de teja.</p> <p><b>SÓTANOS:</b> Están permitidos según Normativa General de la Edificación.</p> <p><b>BAJOCUBIERTAS:</b> Se permite la vivienda bajo cubierta según Condiciones Generales de la Edificación.</p> <p><b>OTRAS DETERMINACIONES – PARÁMETROS ESTÉTICOS / COMPOSICIÓN:</b> Las vallas de cerramiento de parcela a vial deberán estar alineadas a él. Se realizarán altura con elementos sólidos y opacos y hasta máxima de 2,10 m con elementos ligeros y transparentes. Se utilizarán elementos de madera o vegetales, quedando prohibido el uso balaustradas.</p> <p>En los casos de muros de contención alineados sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre cerramiento ligero y transparente, quedando prohibido el uso balaustradas.</p> <p>Se presentará proyecto de valla junto al proyecto de edificación, ajustado a los criterios de selección expresados en la Normativa de Urbanización, debidamente justificados en proyecto técnico.</p> <p><b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> El tratamiento del terreno en espacios será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40 % de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en la Normativa de Urbanización, debidamente justificados en proyecto técnico. En áreas de césped y espacios libres privados, las gramíneas corresponderán a especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán elegirse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.</p> <p>Deberá de incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elementos de sombreado de la edificación.</p>
--------------------------------	--



**COMPATIBILIDAD DE USOS**

Todas los pormenorizados de los usos dotacional y terciario que sean compatibles con el uso residencial según la normativa de este PGU.



## **5.2. CAPÍTULO CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO (DETALLADO).**

### **5.2.1. ARTÍCULO CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SUELO URBANO.**

En el Suelo Urbano se han establecido, en el apartado correspondiente de la Ordenación Estructural, las Zonas de Ordenación Urbanística cuyas determinaciones de tal carácter allí se expresaron. En el presente Capítulo se establecen las determinaciones de la Ordenación Detallada de cada una de ellas, las cuales se expresan en la Sección subsiguiente.

### **5.2.2. ARTÍCULO CLASES DE OBRAS EN EL SUELO URBANO.**

Según las características intrínsecas de las obras a realizar, se definen las siguientes clases:

- a) Conservación: Son aquellas obras de reparación cuyo objetivo es el mantenimiento habitual de los edificios en su estado original.
- b) Consolidación: Son aquellas obras cuyo objetivo es el mantenimiento extraordinario de los edificios en su estado original en evitación de situaciones de grave deterioro o ruina.
- c) Reforma: Son aquellas obras cuyo objetivo es la alteración del estado original de los edificios.
- d) Adaptación: Son aquellas obras cuyo objetivo es la culminación de edificios o locales en bruto.
- e) Acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- f) Ampliación: Son aquellas obras cuyo objetivo es el incremento de la superficie o volumen edificables.
- g) Demolición: Son aquellas obras cuyo objetivo es el derribo de todo o parte de los edificios.
- h) Nueva Planta: Son aquellas obras cuyo objetivo es el levantamiento de un nuevo edificio sobre una parcela edificable vacante de edificación.
- i) Renovación: Son aquellas obras cuyo objetivo es la construcción de un nuevo edificio previa la demolición del existente.
- j) Reconstrucción: Son aquellas obras cuyo objetivo es devolver al estado original un edificio mediante la construcción de nuevos elementos que se encuentran en el momento de la intervención en estado ruinoso o desaparecidos.

Según los objetivos perseguidos en las obras a realizar sobre edificios catalogados, se establecen los siguientes tipos:



- a) Restauración: Son obras cuyo objetivo es la mejora de las edificaciones protegidas mediante la utilización de las técnicas y materiales constructivos originales o de más valor de los edificios.
- b) Novación: Son obras cuyo objetivo es la mejora de los edificios protegidos mediante la utilización de técnicas y materiales constructivos actuales.
- c) Rehabilitación: Son las obras cuyo objetivo es el volver a dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación según su uso original.
- d) Reutilización: Son las obras cuyo objetivo es el dotar a los edificios de condiciones de habitabilidad para permitir su nueva ocupación con usos diferentes al original.

### **5.2.3. ARTÍCULO OBRAS ADMISIBLES EN EL SUELO URBANO.**

Las obras admisibles en el Suelo Urbano son, según las diferentes situaciones de los terrenos o parcelas, las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas y reguladas en el Catálogo, podrán realizarse las obras admitidas, que pormenorizadamente se definen para cada elemento.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones incluidas en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas de carácter expropiatorio, solo se permitirán obras de conservación, así como las de reforma o adaptación interior, previa renuncia del interesado al incremento del valor del inmueble que se establezca.
- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por el Catálogo, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en Situación 1ª sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble, mientras subsista el uso o instalación prohibida o incompatible.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en Situación 2ª o 3ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas de carácter expropiatorio, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, pudiendo autorizarse toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación, en cuyo caso, deberán ajustarse a la ordenación detallada establecida por el Plan. Las de ampliación quedarán limitadas a dotar a los edificios de condiciones mínimas de accesibilidad o habitabilidad. En todo caso, podrán realizarse las operaciones exigidas por la higiene y conservación del inmueble.
- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación en Situación 4.ª que no se encuentren incluidos en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas de carácter expropiatorio, se autorizan toda clase de obras, excepto las de nueva planta y renovación sin ajustarse al Plan. Las de ampliación quedarán supeditadas a la previa formulación de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que garantice la idoneidad de la solución propuesta y la integración en el entorno urbano.

***5.2.4. SECCIÓN PARTICULAR: FICHAS CONDICIONES EDIFICATORIAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.***

Los parámetros aquí definidos tendrán consideración de ordenación detallada, excepto los siguientes, que pertenecen a la ordenación estructural de estas Normas Urbanísticas:

- Condiciones de parcelación, superficie edificable, número de plantas, altura de la edificación y retranqueos
- Condiciones edificatorias de las manzanas de la ordenación.
- Compatibilidad de usos.



## Ficha Condiciones Edificatorias Z/SUC.1

<b>CONDICIONES EDIFICATORIAS</b>	<b>Detallado</b>	<b>Nº. 1</b>
----------------------------------	------------------	--------------

<b>DATOS GENERALES</b>	<p><b>DENOMINACIÓN: Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbano Z/SUC.1</b></p> <p>Comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano. En esta zona, los objetivos de la ordenación son el hacer compatible la protección y fomento del patrimonio y los valores de la arquitectura tradicional, con su función residencial y de centro urbano.</p>
------------------------	---

<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE, NÚMERO DE PLANTAS, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y RETRANQUEOS:</b></p> <p>Según las tipologías edificatorias básicas definidas y las condiciones particulares de sus diferentes categorías, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación y las de la edificación a erigir en las mismas, se entenderán referidas a las determinaciones expresadas en las referidas condiciones con las particularidades que, en su caso, se establezcan en el apartado subsiguiente referente a las Condiciones edificatorias de las manzanas de la ordenación.</p> <p><b>CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LAS MANZANAS DE LA ORDENACIÓN:</b></p> <p>Las condiciones edificatorias concretas de cada una de las manzanas de la ordenación detallada serán las que se deriven de la aplicación de las anteriores condiciones a las establecidas en el Plano de Ordenación ODN-01 de Calificación, donde se expresan los usos pormenorizados y las tipologías genéricas de cada una de ellas. Podrán admitirse Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes para alterar la tipología edificatoria de conformidad con las condiciones generales establecidas, cuando se pretendan implantar usos no residenciales que sean compatibles en el área de ordenación de referencia.</p> <p><b>FACHADAS:</b></p> <p>La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.</p> <p>Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirán cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.</p> <p>Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.</p> <p>Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.</p> <p>En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.</p> <p>La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la doble del macizo sobre el plano.</p> <p>En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.</p> <p>Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.</p> <p>Los resaltes que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.</p> <p>Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro.</p> <p>Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta, su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales, quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.</p> <p>Huecos: la forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.</p> <p>Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los de fachada.</p> <p><b>CUBIERTAS:</b></p> <p>Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.</p> <p>Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles.</p> <p>La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.</p> <p>La pendiente máxima será del 30%.</p> <p><b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:</b></p> <p>Las fachadas deberán ser mayoritariamente de color blanco.</p> <p>Se permitirá mampostería o placa de granito o pizarra sin revoco.</p> <p>Prohibido el ladrillo visto y azulejos</p> <p><b>ELEMENTOS SALIENTES:</b></p>
--------------------------------	---



	<p>Prohibido en planta baja. Elementos salientes -resto de plantas: <i>0.15 m</i></p>
--	---

<p><b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b></p>	<p>Todas los pormenorizados de los usos dotacional y terciario. Industrial de primera categoría en plantas bajas y sótanos.</p>
--------------------------------------	---



## Ficha Condiciones Edificatorias Z/SUNC.1

<b>CONDICIONES EDIFICATORIAS</b>	<b>Detallado</b>	<b>Nº. 2</b>
<b>DATOS GENERALES</b>	<b>DENOMINACIÓN: Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbano Z/SUNC.1</b>	

<b>PARÁMETROS PARTICULARES</b>	<p><b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN, SUPERFICIE EDIFICABLE, NÚMERO DE PLANTAS, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN Y RETRANQUEOS:</b></p> <p>La tipología que se ha ordenado para esta zona de ordenación urbanística es la Alineada a Vial (EAV) para los usos residenciales y la Edificación Tipológica Específica (ETE) para los edificios que alberguen exclusivamente usos dotacionales. Se deberá aplicar las condiciones edificatorias de cada tipología recogidas en estas Normas Urbanísticas en el Capítulo 2 del Título IV.</p> <p>Según las tipologías edificatorias básicas definidas y las condiciones particulares de sus diferentes categorías, las características dimensionales de las parcelas edificables de nueva implantación y las de la edificación a erigir en las mismas, se entenderán referidas a las determinaciones expresadas en las referidas condiciones con las particularidades que, en su caso, se establezcan en el apartado subsiguiente referente a las Condiciones edificatorias de las manzanas de la ordenación.</p> <p><b>CONDICIONES EDIFICATORIAS DE LAS MANZANAS DE LA ORDENACIÓN:</b></p> <p>Las condiciones edificatorias concretas de cada una de las manzanas de la ordenación detallada serán las que se deriven de la aplicación de las anteriores condiciones a las establecidas en el Plano de Ordenación ODN-01 de Calificación, donde se expresan los usos pormenorizados y las tipologías genéricas de cada una de ellas. Podrán admitirse Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes para alterar la tipología edificatoria de conformidad con las condiciones generales establecidas, cuando se pretendan implantar usos no residenciales que sean compatibles en el área de ordenación de referencia.</p> <p>Los Estudios de Detalle podrán modificar de forma justificada las condiciones de la ordenación detallada de este PGOU. Estas condiciones edificatorias de las manzanas son las resultantes de la aplicación de las tipologías edificatorias permitidas y definidas en el Capítulo 2 del Título IV de estas Normas Urbanísticas.</p> <p><b>FACHADAS:</b></p> <p>La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.</p> <p>Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirán cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.</p> <p>Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.</p> <p>Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.</p> <p>En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.</p> <p>La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la doble del macizo sobre el plano.</p> <p>En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.</p> <p>Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.</p> <p>Los resaltes que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.</p> <p>Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro.</p> <p>Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta, su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales, quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.</p> <p>Huecos: la forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.</p> <p>Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los de fachada.</p> <p><b>CUBIERTAS:</b></p> <p>Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.</p> <p>Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles.</p> <p>La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.</p> <p>La pendiente máxima será del 30%.</p>
--------------------------------	---



<b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:</b>	<p>Las fachadas deberán ser mayoritariamente de color blanco. Se permitirá mampostería o placa de granito o pizarra sin revoco. Prohibido el ladrillo visto y azulejos</p> <p><b>ELEMENTOS SALIENTES:</b> Prohibido en planta baja. Elementos salientes -resto de plantas: <i>0.15 m</i></p>
------------------------------------	--

<b>COMPATIBILIDAD DE USOS</b>	<p>Todas los pormenorizados de los usos dotacional y terciario. Industrial de primera categoría en plantas bajas y sótanos.</p>
-------------------------------	---



### **5.3. CAPÍTULO GESTIÓN (DETALLADO).**

#### **5.3.1. ARTÍCULO DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

Según el sistema de actuación previsto para cada uno de los ámbitos de este PGM, los agente y/o propietarios afectados estarán obligados a desarrollar los distintos ámbitos en las condiciones establecidas en este PGM, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios correspondiente.

Las Unidades de Actuación delimitadas por este PGM se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General.

Con la aprobación definitiva del mismo se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

