

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Cheles. (2015062106)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de junio 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 y 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, y Decreto 75/2012, de 11 de mayo, que modifica el anterior, 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 actual 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).

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 las posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

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 I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación 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 día siguiente al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Cheles por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 junio de 2015, la Normas Urbanísticas quedan redactadas como sigue:

TÍTULO 1: TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y CONCEPTOS.

CAPÍTULO I GENERAL

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.

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos

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

Artículo 1.1.2. Alineación

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

Artículo 1.1.3. Manzana

Es la *parcela* o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística

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

Artículo 1.1.5. Línea de edificación

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

Artículo 1.1.6. Ancho de vial

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

Artículo 1.1.7. Rasante

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

CAPÍTULO 2 PARCELA

Artículo 1.2.1. Parcela edificable

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento, le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado,

que garantice el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistema de evacuación de aguas residuales y energía eléctrica, si los usos a los que fuese a destinar la edificación requiriesen tales servicios.

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que 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.

Artículo 1.2.2. Parcela mínima

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

Artículo 1.2.3. Parcela afectada

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

Artículo 1.2.4. Parcela protegida

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

Artículo 1.2.5. Linderos o lindes

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

Artículo 1.2.6. Lindero frontal o frente de parcela

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

Artículo 1.2.7. Fondo de parcela

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

Artículo 1.2.8. Círculo Inscrito

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

Artículo 1.2.9. Cerramiento de parcela

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



CAPÍTULO 3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.3.1. Edificación alineada

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

Artículo 1.3.2. Fondo edificable

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

Artículo 1.3.3. Profundidad máxima edificable

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

Artículo 1.3.4. Edificación retranqueada

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

Artículo 1.3.5. Patio abierto

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

Artículo 1.3.6. Superficie libre

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

Artículo 1.3.7. Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.3.8. Separación entre edificaciones

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

Artículo 1.3.9. Edificación libre

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

CAPÍTULO 4 INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.4.1. Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las *líneas de edificación*.

Artículo 1.4.2. Coeficiente de ocupación por planta

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

**Artículo 1.4.3. Superficie edificable**

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

Artículo 1.4.4. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

CAPÍTULO 5 VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.5.1. Nivel de rasante

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

Artículo 1.5.2. Altura de la edificación

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

Artículo 1.5.3. Altura total

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

Artículo 1.5.4. Altura de las instalaciones

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

Artículo 1.5.5. Altura de planta

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

Artículo 1.5.6. Altura libre de planta

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

Artículo 1.5.7. Planta Baja

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

Artículo 1.5.8. Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la *planta baja*.

Artículo 1.5.9. Entreplanta

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

Artículo 1.5.10. Bajo cubierta

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

Artículo 1.5.11. Sótano

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

Artículo 1.5.12. Semisótano

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

Artículo 1.5.13. Cuerpos volados

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

Artículo 1.5.14. Cuerpos cerrados

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

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

Artículo 1.5.15. Cuerpos abiertos

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

Artículo 1.5.16. Elementos salientes

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

Artículo 1.5.17. Volumen de la edificación

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

Artículo 1.5. 18. Pendiente de cubierta

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

CAPÍTULO 6 USOS

Se establecen los usos urbanísticos de acuerdo con los anexos, fijando su compatibilidad a cada uno de ellos.



TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO.

Capítulo 1 DEFINICIONES.

Artículo 2.1.01.- Terminología.

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

. Alineaciones oficiales.- Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes, etc.).

. Altura de edificación.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el artículo 4.2.07.

. Altura de planta.- Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.

. Altura de planta baja.- Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.

. Altura libre de planta.- Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.

. Coeficiente de edificabilidad.- Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 .

. Construcciones por encima de la altura de edificación.- Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.

. Edificios fuera de ordenación.- Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultasen disconformes con las mismas.

. Espacio libre de parcela.- Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

. Línea de edificación .- Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.



. Ocupación de parcela.- Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.

. Parcela mínima.- Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para ser considerada apta para edificar según las condiciones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.

. Parcela neta edificable.- Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

. Patios abiertos.- Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

. Patios de parcela.- Es el espacio libre interior situado en la parcela neta edificable.

. Pieza habitable.- Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.

. Planta baja.- Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.

. Portal.- Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.

. Rasante.- Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.

. Rasante oficial.- Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.

. Retranqueo.- Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

. Semisótano.- Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.

. Sótano.- Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

. Superficie edificada de una planta.- Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o



terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

. Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.

. Superficie total edificable.- Será:

1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.

2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.



Capítulo 2. DISPOSICIONES PARTICULARES.

Subcapítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 2.2.01.- Naturaleza y objeto del Plan General Municipal.

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

Artículo 2.2.02. Marco legal.

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

La función y contenido a que deben atenerse estos instrumentos son los determinados en los artículos 69 y 70 de la citada Ley, en tanto que los límites de la potestad del planeamiento y contenido documental mínimo se definen en los artículos 74 y 75, respectivamente. Estas determinaciones se desarrollan en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, de Presidencia de la Junta, (en adelante RPLANEX).

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

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

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

Artículo 2.2.03.- Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.2.04.- Vigencia.

Las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será indefinido, según disponen el artículo 79.3 de la LSOTEX y el 139 del RPLANEX, sin perjuicio



de las eventuales modificaciones que pudieren tramitarse, y sin detrimento de su obligada Revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Iniciado el periodo de vigencia de este Plan General Municipal quedará sin efecto el precedente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cheles, aprobado por resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura de 30 de octubre de 1979 (BOP de 3-12-1979), así como las modificaciones posteriores de dicho Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 2.2.05.- Revisión del Plan General Municipal.

Se entiende por revisión del Plan General Municipal la reconsideración total de la ordenación establecida por éste, y en todo caso de la ordenación estructural contenida en el mismo, debida a la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

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

- 1.- Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, cuando así lo determine la nueva legislación.
- 2.- Aprobación de Directrices de Ordenación Territorial, o Planes Territoriales que afecten a todo o parte del Término Municipal, cuando así lo determinen dichos instrumentos.
- 3.- Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural.
- 4.- Cambios sustanciales de la estructura general del territorio.
- 5.- Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.
- 6.- Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.
- 7.- Adopción de Decreto en dicho sentido por parte de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Municipio, en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la LSOTEX.
- 8.- Aprobación de modificaciones, que, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años conlleven un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio.



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

Artículo 2.2.06.- Modificación.

Se entiende por Modificación del Plan General Municipal cualquier alteración de sus determinaciones que no quede incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, debiendo adaptarse en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 80 y 82 de la LSOTEX, así como en los artículos 104, 105 y 106 del RPLANEX.

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

Artículo 2.2.07.- Contenido documental.

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

1.- Memoria General, integrada por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.

b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Evaluación de Impacto ambiental.

2.- Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

3- Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a

través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

4.- Normas Urbanísticas.: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Cheles. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitivas de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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

a) Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.

b) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

Artículo 2.2.08.- Interpretación de la documentación.

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

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

- Con las excepciones que a continuación se señalan, el contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos del Plan General. Será vinculante en lo referente a la diferenciación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la detallada.

- Las previsiones del Programa de Actuación deben ser asumidas, en cuanto a la gestión y financiación pública con la flexibilidad suficiente para garantizar su adaptación a las posibilidades y a la disponibilidad real de recursos en cada momento

- El carácter de las Normas Urbanísticas es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General Municipal para todo lo que en ellas se regula.

- Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.



A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala (menor divisor).

- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.

- En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.



Subcapítulo 2 CONDICIONES DE USO

Sección 1ª GENERALIDADES

Artículo 2.2.09.- Disposiciones generales.

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

Artículo 2.2.10.- Regulación de usos.

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

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

a) Según la amplitud de su función:

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

b) Según su modo de implantación:

- Usos característicos
- Usos compatibles
- Usos prohibidos

c) Según su destino urbanístico:

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

d) Por su duración temporal:

- Usos permanentes
- Usos provisionales

Artículo 2.2.11 Usos globales, pormenorizados y específicos.

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

a) Espacios libres (L)

b) Residencial (R)



- c) Industrial (I)
- d) Equipamientos (E)
- e) Terciario (T)
- f) Infraestructuras (F)
- g) Agrícola Ganadero (A)

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

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

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

Uso global	Uso pormenorizado	Uso específico
Espacios libres (L)	Jardines y zonas verdes (LJ)	Parques (LJP)
		Jardines (LJJ)
		Zonas de acompañamiento al viario (LJV)
		Áreas ajardinadas (LJA)
	Áreas de Recreo y juego (LR)	
	Áreas Peatonales (LP)	
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	Exclusivo (RUE)
		Con local (RUL)
		Anexo a otros usos (RUA)
	Colectivo (RC)	Plurifamiliar (RCP)
		Comunitario (RCC)
Industrial (I)	Talleres, artesanal y pequeña industria (IT)	
	Almacenaje (IA)	
	Producción y Transformación (IP)	Inocuas (IPI)
		Molestas (IPM)
		Nocivas, insalubres y peligrosas (IPN)
Equipamiento (E)	Enseñanza (EE)	Infantil (EEI)
		Primaria (EEP)
		Secundaria y Bachillerato (EES)
		Otras (EEO)
	Deportivo (ED)	Pistas descubiertas (EDP)
		Estadios, Pabellones y Complejos (EDE)
	Social (ES)	Administrativo (ESA)
		Bienestar Social y Asistencial (ESB)
		Sanitario (ESS)
		Religioso (ESR)
		Cultural (ESC)
		Ocio y socio-recreativo (ESO)



	Servicios Urbanos (EU)	Cementerio (EUC)
		Matadero (EUM)
		Seguridad ciudadana (EUS)
		Servicio de Incendios (EUI)
		Servicio de limpieza (EUL)
		Otros (EUO)
Terciario (T)	Comercial (TC)	Local comercial (TCL)
		Centro comercial (TCC)
	Oficinas (TO)	Despacho profesional (TOD)
		Empresas (TOE)
		Sede Institucional (TOI)
	Turístico (TT)	Hoteles (TTH)
		Pensiones y Hostales (TTP)
		Campamentos (TTC)
		Turismo Rural (TTR)
	Socio-recreativo (TS)	Otros (TTO)
Bares, cafeterías y restaurantes (TSB)		
		Discotecas (TSD)
Infraestructuras (F)	Comunicaciones y transportes (FC)	Red viaria de tráfico (FCR)
		Garajes y Aparcamientos (FCG)
		Áreas de servicios y gasolineras (FCA)
	Redes de instalaciones (FR)	Colectores de saneamiento de aguas (FRS)
		Emisarios y redes de abastecimiento (FRA)
		Líneas eléctricas (FRE)
		Antenas y líneas de telecomunicaciones (FRT)
		Líneas de Gas (FRG)
		Otras (FRO)
		Centros de Instalaciones (FI)
	Abastecimiento de aguas y depósitos (FIA)	
	Telecomunicaciones (FIT)	
	Gas (FIG)	
	Energía eléctrica (FIE)	
	Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (FIR)	
		Otras (FIO)
Explotación de recursos naturales (FE)		
	Singulares (FS)	
Agrícola Ganadero (A)	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias (AO)	
	Industrias agro ganaderas (AI)	Almacenaje (AIA)
		Transformación molestas (AIM)
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas (AIN)

Artículo 2.2.12.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.

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

Artículo 2.2.13.- Usos públicos y privados.

- Usos de destino público: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación. Según la Administración pueden distinguirse las siguientes categorías:
 - Municipal (M)
 - Provincial (P)
 - Autonómico (A)
 - Estatal (E)
- Usos de destino privado: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 2.2.14 Usos permanentes y provisionales.

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

Artículo 2.2.15 Situaciones de compatibilidad de usos.

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

- Situación 1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.



- Situación 2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable pero de diferente uso específico.
- Situación 6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado y específico diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.
- Situación 8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.
- Situación 9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

ESQUEMA EXPLICATIVO DE LAS SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

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



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

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, son las establecidas en la matriz de usos que figura como documento Anexo nº 2 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

Sección 2ª. USO DE ESPACIOS LIBRES (DOTACIONAL DE ZONAS VERDES).

Artículo 2.2.16.- Espacios libres (Dotacional de Zonas verdes). Definición y pormenorización.

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

Según sus características se pormenorizan los siguientes usos:

1.- Jardines y zonas verdes (LJ): Corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno, en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50% de la superficie total.

2.- Áreas de recreo y juego (LR): Corresponde a los espacios acondicionados para el recreo infantil o los juegos deportivos no reglados.

3.- Zonas de acompañamiento al viario (LJV): Corresponde a las áreas de defensa y protección de las vías públicas que presenten una anchura no inferior a doce metros y una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.

Artículo 2.2.17.- Espacios libres (Dotacional de zonas verdes). Condiciones generales.

- El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

- En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

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

1 Según su situación y entidad superficial se distinguen los siguientes usos específicos:

- Parques (LJP): Corresponde a las zonas verdes de relevante entidad, que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

- Jardines (LJJ): Corresponde a las zonas verdes de entidad media, destinadas al recreo y esparcimiento de las personas.

- Áreas ajardinadas (LJA): Son aquéllas destinadas al simple ornato de los espacios públicos o a la defensa y protección de vías públicas y redes de servicios.



2 Los jardines se situarán en los lugares expresamente señalados para ellos en los planos de ordenación.

3 En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población

4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

5. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

6 Las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de vías públicas y redes de servicio no podrán computarse a los efectos del conjunto de dotación mínima de espacios libres.

7 En las áreas ajardinadas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano y las ornamentales.

8 A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas ajardinadas destinadas a la protección de las redes viarias o de infraestructuras que no tengan la consideración de zonas de acompañamiento al viario, ni tampoco los jardines cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Artículo 2.2.19- Áreas de recreo y juego. Especificidad y condiciones particulares.

- Las áreas de recreo y juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, acondicionándose de acuerdo con las actividades a desarrollar.

- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.



- A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas de juego cuya superficie continua sea inferior a doscientos (200) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Como uso específico de las áreas de recreo y juego se distingue el uso de **Áreas peatonales (LP)**: Son aquéllas áreas destinadas al ocio cultural o recreativo en que predominan las superficies pavimentadas sobre las destinadas a la vegetación.

Artículo 2.2.20- Áreas peatonales. Condiciones particulares.

- Las áreas peatonales se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 20% del total.

- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

Artículo 2.2.21- Zonas de acompañamiento al viario. Condiciones particulares.

- Las zonas de acompañamiento al viario se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 50% del total.

- Estas zonas cumplirán las condiciones dimensionales establecidas por el RPLANEX en su artículo 30.

- No se permitirán otras construcciones o instalaciones que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, siendo obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a dos metros, en sus bandas longitudinales exteriores.

- Contarán con carriles de uso exclusivo para las bicicletas aquellas zonas de longitud superior a 200 metros. Estos carriles tendrán una anchura no inferior a 1,50 metros, y estarán debidamente identificados y señalizados.

Artículo 2.2.22.- Acceso a los edificios desde parques y jardines

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

Sección 3ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.2.23.- Uso residencial. Definición y pormenorización.

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

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

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

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

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

Artículo 2.2.24.- Condiciones particulares del uso residencial.

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

2 Tanto las habitaciones que integran los programas familiares mínimos de cada vivienda, como las zonas de circulación interior que sirvan como paso obligado a dichas habitaciones estarán cerradas y cubiertas, debiendo los elementos delimitadores que forman el suelo, paredes y techo de las mismas, reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico



establecidas por la normativa vigente en la materia, así como las que garanticen la debida privacidad e intimidad de sus usuarios.

3 Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros u otro tipo de residencia comunitaria. En defecto de legislación específica, los dormitorios y baños deberán reunir las condiciones exigidas en los apartados 1 y 2.

4 Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por vivienda en todos aquellos edificios que reúnan las siguientes características:

- . 6 o más viviendas.
- . Superficie de solar mayor de 250 m².
- . Longitud de fachada mayor de 10 metros.

Artículo 2.2.25. Régimen de promoción de las viviendas (E)

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

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

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



Sección 4ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 2.2.26.- Uso industrial. Definición y pormenorización.

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

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

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

2- Industria de almacenaje (IA):

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

3.- Industria de producción y transformación (IP):

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

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

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

Artículo 2.2.27.- Condiciones generales del uso industrial.

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

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³ por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción, de superficie de producción o almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

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

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

Artículo 2.2.28.- Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.29.- Industria de almacenaje. Condiciones particulares.

1 Los locales de superficie inferior a 150 m² deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.

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

Artículo 2.2.30.- Industria de producción. Condiciones particulares.

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



Sección 5ª. USO DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 2.2.31.- Uso de equipamiento. Definición y pormenorización.

El uso global de Equipamiento (E) corresponde a los locales, edificios o instalaciones que sirven para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y bienestar general, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de servicios. Pueden ser de carácter público o privado, teniendo en el primer caso consideración de dotación pública.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Enseñanza (EE): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

2.- Deportivo (ED): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza o a la práctica deportiva y de cultura física, con o sin zona para espectadores.

3.- Equipo social (ES): corresponde a instalaciones dedicadas a la prestación de servicios comunitarios de índole asistencial, sanitaria, religiosa, cultural, socio-recreativa, administrativa, comercial, etc.

4.- Servicios Urbanos (EU): corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes, tales como los de seguridad ciudadana o servicios de incendios, y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, tanatorios o servicios de limpieza urbana, recogida de basuras y similares.

Artículo 2.2.32. Alcance de la calificación dotacional

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

2. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

3. Además de a la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) Los usos de equipamiento docente, deportivo, sanitario, social-asistencial, cultural y administrativo solo podrán sustituirse entre sí.

b) Los restantes usos pormenorizados considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales Equipamiento y Servicios así como en el de Espacios Libres.

Artículo 2.2.33.- Uso de enseñanza. Especificidad y condiciones particulares.

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

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

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

Artículo 2.2.34.- Uso deportivo. Especificidad y condiciones particulares.

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

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

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

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

Artículo 2.2.35.- Uso de equipamiento social. Especificidad y condiciones generales.

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

- Administrativo (ESA): Comprende los locales e instalaciones donde se prestan servicios administrativos y de gestión de la Administración pública en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).
- Bienestar social y Asistencial (ESB): Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se desarrolla la prestación de servicios de ayuda y asistencia comunitaria a las personas de carácter no específicamente sanitaria, tales como guarderías, centros para la tercera edad, albergues y similares.



- Sanitario (ESS): Corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública. Comprende la prestación de asistencia médica, servicios quirúrgicos y de hospitalización de enfermos, tales como los hospitales o los centros de salud, excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas. Incluye los establecimientos balnearios que utilizan las aguas minero-medicinales y/o termales con fines terapéuticos.

- Religioso (ESR): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.

-Cultural (ESC): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición. Se incluyen en este uso las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural, tales como teatros, cines o salas de concierto.

-Ocio y socio-recreativo (ESO): Corresponde a los locales e instalaciones de titularidad pública en los que se desempeñan actividades de recreo y reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

2 Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.

3 Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

4 Los establecimientos balnearios podrán disponer de instalaciones industriales, hoteleras, de ocio y demás complementarias que tengan por objetivo la prestación de servicios distintos a los propios y específicos de los balnearios, regulándose dichas instalaciones por su legislación específica y por las condiciones particulares establecidas en estas normas para los usos correspondientes.

Artículo 2.2.36.- Uso de equipamiento administrativo. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.37.- Uso de equipamiento de bienestar social y asistencial. Condiciones particulares.

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

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

Artículo 2.2. 38.- Uso sanitario. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.39.- Uso religioso. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.40.- Uso cultural. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.41.- Uso socio-recreativo. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.42.- Servicios urbanos. Especificidad y condiciones particulares.

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

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

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

Sección 6ª USO TERCIARIO.

Artículo 2.2.43.- Uso terciario. Definición y pormenorización.

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

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Comerciales (TC): corresponde a locales o edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías, o a la prestación de servicios a terceros.

2.- Oficinas (TO): locales o edificios en que se desarrollan actividades de carácter privado cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

3.- Turísticos (TT): corresponde el uso turístico a los locales, edificios o instalaciones en las que se desarrollan actividades cuyo objeto es la prestación, mediante precio, de servicios de alojamiento temporal, restauración, mediación entre usuarios y ofertantes de dichos servicios, o cualesquiera otras actividades directamente relacionadas con el turismo, con o sin servicios complementarios.

4.- Socio-recreativo (TS): corresponde a los locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Artículo 2.2.44.- Uso comercial. Especificidad y condiciones particulares.

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

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

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



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

- El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior, pudiendo compartir varios locales un único acceso, siempre que éste sea independiente de cualquier otro uso.

- Los centros comerciales podrán establecerse en planta baja, formando un pasaje cuya anchura será superior a cuatro (4) metros, y con acceso para el público por ambos extremos. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados o longitudes inferiores a 12 metros, bastará con un solo acceso.

- La superficie de venta de los locales comerciales no será en ningún caso inferior a 6 m², siendo la anchura mínima de los recorridos accesibles al público de 1,20 metros. Los locales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

- La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.

- Todos los locales dispondrán como mínimo de un aseo dotado con un inodoro y un lavabo. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.

- Para locales o edificios destinados a este uso y de superficie mayor a 500 m², se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m². de instalación.

- Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m², ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

Artículo 2.2.45.- Uso de oficinas. Especificidad y condiciones particulares.

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

- Despachos profesionales (TOD): aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).



- Empresas (TOE): corresponde a los centros en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado, tales como bancos, cámaras, u otros similares.
- Sedes Institucionales (TOI): corresponde a las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, en que se desempeñan tareas de naturaleza administrativa.

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

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

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

- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

- En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m².) por cada 100 m² de instalación.

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

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

Artículo 2.2.46.- Uso turístico. Especificidad y condiciones particulares.

1 Según la modalidad y características de las actividades turísticas se distinguen los siguientes usos específicos:

- Hoteles (TTH): corresponde a los establecimientos dedicados de manera profesional y habitual a proporcionar habitación o residencia, mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que están clasificados como hoteles por la reglamentación sectorial de esta actividad. Se incluyen en este grupo los hoteles-apartamentos.
- Pensiones y Hostales (TTP): corresponde a los establecimientos que ofrecen alojamiento, mediante precio, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento, como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, son exceptuados de determinados requisitos exigidos para los hoteles en la normativa sectorial.

- Campamentos de turismo (TTP): son los establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, se destinan a facilitar la ocupación, mediante precio, de quienes pretenden hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables, así como aquellos elementos fijos debidamente autorizados por la reglamentación sectorial de la materia de que el campamento pudiera estar dotado.
- Turismo rural (TTR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contempladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.
- Otros (TTO): comprende los establecimientos turísticos extrahoteleros no incluidos en alguna de las categorías descritas en los apartados anteriores: villas vacacionales, albergues, centros o colonias escolares y similares.

2 Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:

- Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 2.2.47.- Uso socio-recreativo. Especificidad y condiciones particulares.

1 Según las características de la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:

- Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares (TSB).
- Discotecas, salas de fiesta, salas de juego y otras actividades recreativas (TSD).

2 Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

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

Sección 7ª USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 2.2.48.- Uso de Infraestructuras. Definición y pormenorización

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

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Comunicaciones y transporte (FC): Tienen este uso los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2.- Redes de instalaciones (FR): Tienen este uso las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.

3.- Centros de instalaciones (FI):

4.- Explotación de recursos naturales (FE): Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.

5.- Singulares (FS): Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 2.2.49.- Comunicaciones y transporte. Usos específicos.

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

- Red viaria (FCR): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

- Garajes y Aparcamientos (FCG): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

- Áreas de servicio y gasolineras (FCA): Relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros

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

Artículo 2.2.50.- Red viaria. Clasificación y condiciones particulares.

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

1) Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.

2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.

3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.



4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.

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

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

3 Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

4. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento estará a cargo de los particulares.

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

- El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.

- Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.

- Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:

Vías peatonales; ancho mínimo 5 metros.

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

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

- En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros.

- Siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías distribuidoras y en viario local principal de la zona o sector.



- Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

- El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en la legislación sobre Promoción de la Accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

- En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

- La pavimentación de las vías de menos de 5 metros de anchura se realizará sin efectuar cambios de nivel entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse ambas circulaciones mediante cambios en el color o la textura de los materiales empleados.

Artículo 2.2.51.- Uso de garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares.

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

Se consideran las siguientes clases:

- Aparcamiento en superficie: Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.

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

2 Los aparcamientos en superficie cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.

- Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:

3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.

4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.

5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.

4,50, 5 y 6 metros, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.

- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de promoción de la accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

3 Los aparcamientos cerrados cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja, sótano o semisótano.

- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

- Las dimensiones mínimas de cada plaza, así como las de los pasillos de circulación y maniobra serán las especificadas en el número anterior.

- La altura libre mínima será de 2,20 m.

- Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.

- Los garajes de más de 50 plazas deberán disponer de un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales diferenciados.

- La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas no podrán ser bidireccionales, y tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.

- Los accesos rodados a los aparcamientos colectivos dispondrán de un espacio horizontal de espera, en el interior de la parcela e inmediato a la vía, con un fondo mínimo de 5 metros, una anchura igual a la del acceso y una pendiente del 5% como máximo.

- El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.

- Existirá al menos un acceso peatonal independiente. Para que un acceso peatonal contiguo al vial para vehículos se pueda considerar como independiente deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) su anchura será de 800 mm, como mínimo;
- b) estará protegido, bien mediante barreras de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o bien mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel estará protegido del riesgo de caídas y adecuadamente señalizado.

- En plantas de aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5.000 m², los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 550 mm, se protegerá del riesgo de caídas.

- Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1.200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.

- Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:

- a) el sentido de la circulación y las salidas;
 - b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;
 - c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;
- Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.

- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.

- Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la resbaladidad adecuada, determinada de acuerdo con lo especificado en la normativa específica de aplicación.

- En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.

- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

Artículo 2.2.52.- Áreas de servicio y gasolineras. Condiciones particulares.

- En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

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

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

Artículo 2.2.53. Redes de Instalaciones. Especificidad.

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

- Colectores de saneamiento de aguas (FRS): correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.

- Emisarios y redes de abastecimiento de agua (FRA): que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.

- Líneas eléctricas (FRE): relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión.

- Antenas y líneas de telecomunicaciones. (FRT): relativo a las redes e instalaciones de distribución de telefonía y otras redes de telecomunicación como las radiofónicas, televisivas y similares.

- Líneas de Gas (FIG): que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la distribución y suministro del combustible.

- Otras (FIO)

Artículo 2.2.54.- Red de saneamiento. Condiciones particulares.

- Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.

- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- En las nuevas actuaciones urbanas en que se ejecute una red de saneamiento separativa debe disponerse un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 12 metros cúbicos por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable.



- Si se ejecuta una red de saneamiento unitario deberá disponerse un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 36 metros cúbicos por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable. Podrá adoptarse una capacidad de retención inferior si se justifica adecuadamente, pero no podrá ser inferior, en cualquier caso, a 24 metros cúbicos por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable.
- Los tanques de tormenta deberán estar convenientemente impermeabilizados, dimensionados y ubicados para evitar filtraciones al dominio público hidráulico.

Artículo 2.2.55.- Red de abastecimiento. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.56.- Red de energía eléctrica. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.57.- Red de alumbrado público. Condiciones particulares.

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

Artículo 2.2.58.- Red de telefonía y otras.

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



TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Capítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 3.1. 01. Elementos de la ordenación estructural.

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

- Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas, así como su adecuación a las pautas marcadas por el Plan Territorial de Alqueva.
- La clasificación del suelo, con determinación y delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- La delimitación indicativa del perímetro geométrico de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.
- * Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable y en las que se establecen en suelo urbano.
- Tratamiento y protección de los bienes de dominio público no municipal.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- Delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento y delimitación de los terrenos incluidos en las distintas categorías o grados de protección.
- . Señalamiento de los usos dominantes, incompatibles e intensidades globales en el suelo urbano y en el urbanizable, así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
- * Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- * La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.

Capítulo 2. DIRECTRICES.

Artículo 3.2.01.- Ocupación del territorio.

En el marco de ordenación propuesto por el Plan Territorial del área de influencia del Embalse de Alqueva, (en adelante PTAIEA), el Plan General Municipal define un modelo de ocupación del territorio basado en el mantenimiento de la actual estructura general del territorio municipal, determinada por el núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico, con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales. En consecuencia, se establecen las siguientes directrices de ocupación:

1ª Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población,

2ª Mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.

3ª. Potenciación de una oferta turística basada en los recursos eco-culturales del municipio: espacios protegidos y patrimonio cultural, a través de la protección de los mismos.

Artículo 3.2.02.- Modelo de evolución urbana.

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

De conformidad con lo indicado en el PTAIEA, el crecimiento en suelo urbanizable se orienta hacia la ocupación de los terrenos comprendidos entre el núcleo urbano y los viarios de acceso al nuevo puente propuesto sobre el embalse de Alqueva.

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

Artículo 3.2.03.- Reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras.

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

Capítulo 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 3.3.01.- Clases de suelo.

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

- Suelo urbano (**SU**).
- Suelo urbanizable (**SUB**).
- Suelo no urbanizable (**SNU**).

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

* En suelo urbano:

- Consolidado
- No consolidado.

* En suelo no urbanizable:

- Común.
- De Protección, en las subcategorías Ambiental, Natural, Paisajística y Cultural.
- De Protección Estructural.
- De Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

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

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

Artículo 3.3.02.- Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por reunir los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX, se delimitan en el plano nº OE.2 de Ordenación de este Plan General Municipal, identificado con las siglas **SU**

Se atribuye la condición de suelo urbano no consolidado, identificado con las siglas **SU.NC**, a los terrenos que el Plan incluye en unidades de actuación urbanizadora, atribuyéndose al resto la condición de suelo urbano consolidado (**SU.C**).

Artículo 3.3.03.- Suelo Urbanizable.

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

Su delimitación se refleja en el plano nº OE-1 de Ordenación de este Plan General, identificado con las siglas **SUB**.

Artículo 3.3.04.- Suelo No Urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX, el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano nº OE-1 de Ordenación, identificado con las siglas **SNU**, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

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

1 Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Tratarse de terrenos inadecuados, considerándose como tales aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.
- Tratarse de terrenos innecesarios, definiendo de esta forma aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. De conformidad con lo señalado en el PTAIEA se incluyen en esta categoría los terrenos de la Zona de Ruedos de Cheles.

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



- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (**SNU-PA**), con la siguiente variedad:
 - * De protección ambiental hidráulica (**SNU-PAH**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (**SNU-PN**) en su variedad de protección de LIC (**SNU-PNL**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (**SNU-PP**), con las siguientes variedades:
 - *Protección de Dehesas (**SNU-PPD**)
 - *Protección del entorno del embalse de Alqueva (**SNU-PPE**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (**SNU-PC**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (**SNU-PE**): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distingue la siguiente variedad:
 - * **SNU-PEA**: Protección estructural agrícola
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (**SNU-PIE**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

3 Suelo No Urbanizable de Protección Especial en categoría sobreimpuesta a la ordenación: constituido por los terrenos a los que el PTAIEA sujeta a un régimen de protección especial que se agrega a las determinaciones establecidas para la categoría matriz a la que pertenezcan.

Capítulo 4. SUELO URBANO. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.4.01.- Zonificación. Zonas de ordenación urbanística.

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

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

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

* Zonas de reforma (**ZR**): Corresponde a las áreas no consolidadas englobadas en el tejido urbano, antiguos corralones que hoy configuran vacíos urbanos escasamente cualificados, para los que el Plan propone una nueva ordenación urbanística.

* Zonas de desarrollo (**ZD**): Son las áreas en las que se proyectan los crecimientos del núcleo. Aunque en general corresponden a los suelos urbanizables propuestos, en suelo urbano se integran en esta zona los terrenos recientemente incorporados al mismo en las zonas aledañas a la carretera del río.

* Zona de equipamientos (**ZE**): Comprende los terrenos, en su totalidad de propiedad municipal, situados junto a la margen norte de la carretera del río –Avenida del Guadiana–, al oeste del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones deportivas, educativas y los espacios libres de la población, para los que el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres.



* Zona industrial (**ZI**): Son las áreas de desarrollo constituidas por terrenos al norte del núcleo urbano en las que se prevé la implantación de usos industriales.

Artículo 3.4.02. Desarrollo del suelo urbano.

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

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

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

Capítulo 5.- SUELO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.5.01.- Delimitación de Sectores.

El Plan General establece cinco sectores de suelo urbanizable, que se identifican mediante las siglas SUB-nº. Su localización y delimitación se contiene en los planos de ordenación OE-3.

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

Artículo 3.5.02.- Desarrollo del suelo urbanizable.

El Plan General únicamente establece la ordenación detallada de uno de los sectores delimitados. En consecuencia, la ordenación detallada de cada uno de los restantes sectores se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que podrán tramitarse de forma independiente o integrados en los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

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

Artículo 3.5.03.- Ejecución del suelo urbanizable.

La ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento en cada sector se llevará a cabo en régimen de unidades de actuación urbanizadora. El Plan General señala en cada uno de ellos, con carácter indicativo, el ámbito de la correspondiente unidad. La localización y delimitación de estas unidades se contiene en los planos de Ordenación OE-3, identificadas con las siglas UA-SUB-nº.

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

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

Capítulo 6.- SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.6.01.- División normativa.

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

1 Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

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

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (**SNU-PA**), con las siguientes variedades:
 - * De protección ambiental hidráulica (**SNU-PAH**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (**SNU-PN**) en su variedad de protección de LIC (**SNU-PNL**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (**SNU-PP**), con las siguientes variedades:
 - * Protección de Dehesas (**SNU-PPD**)
 - * Protección del entorno del embalse de Alqueva (**SNU-PPE**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (**SNU-PC**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (**SNU-PE**): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distingue la siguiente variedad:
 - * **SNU-PEA**: Protección estructural agrícola
- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (**SNU-PIE**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial en categoría sobreimpuesta a la ordenación: constituido por los terrenos a los que el PTAIEA sujeta a un régimen de protección especial que se agrega a las determinaciones establecidas para la categoría matriz a la que pertenezcan



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

Capítulo 7.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1ª.- EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD.

Artículo 3.7.01.- Exigencias básicas de seguridad estructural.

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

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

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

Artículo 3.7.03.- Exigencias básicas de seguridad de utilización.

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

Artículo 3.7.04.- Exigencias básicas de salubridad.

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

Artículo 3.7.05.- Exigencias básicas de protección frente al ruido.

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

Artículo 3.7.06.- Exigencias básicas de ahorro de energía.

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

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

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

Subsección 2ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.**Artículo 3.7.07.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas.**

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

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

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

Artículo 3.7.08.- Condiciones de accesibilidad.

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

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

Subsección 3ª. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES**Artículo 3.7.09.- Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales.**

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

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

Artículo 3.7.10.- Protección de la vegetación.

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

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

Cuando fuere preciso eliminar parte del arbolado se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren, empleándose especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

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

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

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

Artículo 3.7.11.- Conservación del agua.

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

Artículo 3.7.12.- Contaminación lumínica

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



No podrán autorizarse instalaciones o edificaciones que deban disponer de elementos contruoidos con materiales reflectantes sin que quede debidamente acreditado que los haces luminosos resultantes no resultan visibles desde las áreas habitadas o las plataformas de las carreteras.

Subsección 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.7.13.- Protección del patrimonio.

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

Los bienes que integran el patrimonio urbano (edificios, conjuntos de calles, plazas y otros elementos urbanos de especial interés), son objeto de inclusión en el Catálogo de elementos protegidos que complementa al presente Plan General Municipal, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección.

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

Los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo no Urbanizable de Protección Cultural, (en el caso de encontrarse en suelo no urbanizable) no permitiéndose ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, 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. Así mismo, 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 valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Dirección General de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, cuando el Ayuntamiento tuviera noticia de tales hallazgos informará de los mismos a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

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



Capítulo 8.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.01.- Exigencias básicas de calidad.

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

Artículo 3.8.02.- Condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

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

Artículo 3.8.03.- Condiciones medioambientales.

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

Artículo 3.8.04.- Condiciones de protección.

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



Capítulo 9.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

1 Obras de edificación.

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

2 Otras obras.

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

3 Actividades e instalaciones.

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

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

Cualquiera que sea el tipo de obra a que se refieran, los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. En caso de existir tierra vegetal, se acopiará para su uso posterior en los espacios libres.

Artículo 3.9.03.- Condiciones de segregación de terrenos.

Las segregaciones y divisiones de fincas en el suelo no urbanizable habrán de ajustarse a los requisitos establecidos por la legislación aplicable en la materia.

Artículo 3.9.04.- Clases de usos

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

- a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.



b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, calificación urbanística o autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

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

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

1. Talas y labores de conservación: Se consideran como tales las actuaciones previstas en los planes sectoriales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.

2. Tala de transformación: Se define así el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro. Requiere autorización sectorial del órgano competente en la materia.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero: Son todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otras, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos: En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) o un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m³).

5. Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones cuyo objeto es el de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., no destinadas a la producción comercial.



7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales comoalmazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Invernaderos.: Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con carácter intensivo.

10. Piscifactorías.: Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación.: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación.: Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) de una determinada explotación que en la misma se desarrolle.

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

1. Extracción de arenas o áridos.: Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Extracciones mineras a cielo abierto.: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiendo por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 m o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

3. Extracciones mineras subterráneas.: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

4. Instalaciones anejas a la explotación.: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

5. Infraestructuras de servicio: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

6. Vertidos de residuos.: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 3.9.07.- Construcciones y edificaciones industriales

1. Almacenes de productos no primarios: Comprenden los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano: Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos en los que se desarrollan actividades industriales clasificadas como nocivas o insalubres por la normativa sectorial de aplicación, y que por esta razón requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios.: Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de residuos.: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 3.9.08.- Actividades de carácter turístico-recreativo

1. Adecuaciones naturalistas.: Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

2. Adecuaciones recreativas.: Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural.: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.



4. Instalaciones deportivas en el medio rural.: Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones.: Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social.: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamentos de turismo.

8. Instalaciones no permanentes de restauración.: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración.: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras.: Los establecimientos regulados como tales por su normativa sectorial.

11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite.

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

Artículo 3.9.09. Equipamientos colectivos.

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

**Artículo 3.9.10.- Actividades de carácter infraestructural**

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.: De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.: De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones: Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética.: Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión, los generadores eólicos y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja tensión y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.: Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Obras de protección hidrológica.: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

8. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.: Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales o agrarios, escombros y tierras. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. No se incluyen los depósitos de residuos sólidos urbanos, los industriales o agroganaderos activos, tóxicos o vaporizables.

**Artículo 3.9.11.- Construcciones residenciales aisladas**

1. Vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero: Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.: Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural.: Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma.: Edificio aislado residencial de carácter unifamiliar y de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 3.9.12.- Otras instalaciones

1. Soportes de publicidad exterior.: Se entienden como tales aquellas instalaciones que permitan la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos.: Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

**Subsección 3ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO****Artículo 3.9.13.- Edificaciones permitidas.**

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a) La explotación de los recursos biológicos.
- b) La explotación de los recursos mineros.
- c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

- a) Las actividades de carácter turístico-recreativo.
- b) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.
- c) La vivienda familiar aislada.

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

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

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

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

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.:

- a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.



- b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
- d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

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

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

- a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

- b) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de los linderos de la finca.

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

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

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

1. Le serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 3.9.20 para la edificación vinculada a la producción industrial en su categoría a), salvo que por su carácter de molesta le correspondiesen las de la categoría b).

2. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

3. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o zonas de equipamientos en suelo no urbanizable.



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

1 Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

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

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la finca.

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada veinte (20) metros cuadrados de parcela, y con una altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.

5. La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.

6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente en la materia.

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

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los veinte mil (20.000) metros cuadrados.

2. Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca.

3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.

4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.



5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano o urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 3.9.19.- Condiciones de la edificación residencial aislada.

1 Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo: 8 hectáreas en secano, 1,50 hectáreas en regadío, y dos hectáreas en olivar o viñedo.

2 La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².

3 Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros, y de 15 metros a los ejes de caminos.

4 La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

5 No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

6. Cumplirán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VII de este Título para las viviendas con destino urbano.

7. No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

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

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a) Las que, estando clasificadas como inocuas o molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos,

b) Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.



2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a) y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b).

3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separarán diez (10) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o de las áreas homogéneas para vivienda familiar delimitadas en el suelo no urbanizable. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o áreas homogéneas de no urbanizable.

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

6. La finca en la que se construya el edificio industrial se arbolará perimetralmente con una distancia máxima entre árboles de cinco (5) metros.

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

Artículo 3.9.21.- Condiciones estéticas

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra y pintados de blanco.

3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color claro. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de



piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.

5.- Salvo en edificios agroganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agroganaderos e industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Subsección 1ª. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

Artículo 3.9.22.- Definición y delimitación.

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUC**.

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Común aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización; así como aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsible en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. De conformidad con lo señalado en el PTEAIEA se incluyen en esta categoría los terrenos de la Zona de Ruedos de Cheles.

Artículo 3.9.23.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

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

Siempre que no impliquen obras ni requieran calificación urbanística, y se realicen de conformidad a las condiciones establecidas en el artículo 14.1.1.b) de la LSOTEX, los usos y actividades relacionados en el artículo 3.9.05 podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño. Si implicaran obras, habrán de realizarse en parcelas de superficie no inferior a 15.000 metros cuadrados, y con las condiciones expresadas en el artículo 3.9.14.

**Usos:**

- El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero, en las siguientes variedades:
 - Agricultura de secano y pastizal
 - Regadío a cielo abierto
 - Nuevos regadíos
 - Agricultura ecológica
 - Ganadería extensiva
 - Ganadería industrial
 - Actividad silvícola de conservación
 - Explotación silvícola productiva
 - Repoblación forestal
- Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de áreas de acampada, agroturismo, hoteles rurales y restaurantes.
 - Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
 - Los equipamientos colectivos.
 - Las infraestructuras.
- Serán usos prohibidos los siguientes:
 - Huertos solares
 - Parques eólicos.
 - Vivienda familiar.

Condiciones de parcelación y edificación:

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



dominio público o de concesionarios de la Administración. En ningún caso podrán llevarse a cabo sobre parcelas de superficie inferior a 15.000 metros cuadrados.

Otras condiciones

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

Subsección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**Artículo 3.9.24.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica.****Delimitación y definición.**

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PAH**.

Corresponden en su totalidad a las riberas de los arroyos del Morón, del Corcho, de la Huerta, de La Zarcita y otros, en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos, así como las zonas de servidumbre y de policía.

Los márgenes de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

Condiciones particulares.**Usos:**

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- El uso ganadero tradicional en su variedad de ganadería extensiva, condicionado a la inexistencia de perjuicio para la vegetación arbustiva y arbórea.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.

- Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
- Los equipamientos sin construcción, tales como embarcaderos o pasarelas, así como los no permanentes de apoyo a la actividad turística.

- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso ganadero, no permitiéndose tampoco la rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. En ningún caso podrán llevarse a cabo sobre parcelas de superficie inferior a 15.000 metros cuadrados.

Otras condiciones

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

Cualquier actividad que pretenda realizarse en la zona de policía requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Pasos o cruces de viales en cursos de agua temporales o permanentes.

En los PUENTES o CONDUCCIONES interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces) sin reposición suficiente desde los acarrees de aguas arriba. Con ello se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural)

En los BADENES CON MARCOS DE HORMIGÓN la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo la rasante del lecho del cauce. Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencias en materia fluvial.. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de

modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0.5 m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, medida aguas abajo del badén.

En los BADENES DE LOSA O PLATAFORMA DE HORMIGÓN (VADOS), el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la lámina de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán sin pendiente longitudinal en el sentido del curso.

Encauzamientos

El "encauzamiento" más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten así la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y sustituyen la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

Piscinas naturales.

En el alzado o base del azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes; y otras dos desmontables: 2) la de caudales ordinarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25-50 cm de calado y velocidades de corriente no superiores a 1 m/s en época de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a la de lecho natural. El azud no debe emplazarse o sumarse a una zona de rápidos o salto ya existente que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

Charcas.

Las charcas con uso de abrevadero, riesgo o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos (percasoles y peces gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro, (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5 m de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

Abastecimiento y riegos.

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluado previamente las alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas artificiales ya existentes. En cualquier caso se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de los volúmenes almacenados durante el periodo de caudales altos.

Tratamiento de aguas residuales.

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento ...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evaluación y tratamiento de residuales. En suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.

Otras condiciones.

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.9.25.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de LIC.**Delimitación y Definición.**

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PNL**.

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en el Lugar de Interés Comunitario denominado Mina Los Novilleros, delimitado como zona LIC en cumplimiento de la Directiva 92/43 CEE, con el código ES4310073.

Los terrenos incluidos están a su vez comprendidos en la categoría de suelo no urbanizable de protección paisajística de dehesas, teniendo la protección natural de LIC un carácter añadido a las características y peculiaridades de dicha categoría, y un alcance limitado a las actividades reguladas por la legislación sectorial.

Condiciones particulares

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

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitat, ni 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 hábitat 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.

Se aplicará lo establecido en el Plan de Recuperación del Murciélago Mediano de Herradura (*Rhinolophus mehelyi*) y del Murciélago Mediterráneo de Herradura (*Rhinolophus euryale*), Orden de 3 de julio de 2009, publicada en el D.O.E. N° 136, de 16 de julio de 2009.

No se permitirá ni podrán ser autorizables los siguientes usos: la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, el depósito de materiales y residuos, las actividades

integradas en áreas de servicio, la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, productivo, energías renovables o terciario, la vivienda familiar aislada. Entre los equipamientos vinculados al Medio Natural se podrán autorizar las que sean compatibles con el mantenimiento de los valores ambientales como son las actuaciones naturalistas. No se permitirá la realización de construcciones e instalaciones vinculadas al uso tradicional.

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.9.26.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística de Dehesas.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PPD**.

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos; así como pastizales, destinados al aprovechamiento ganadero extensivo.

La protección de estos suelos pretende salvaguardar la multiplicidad de funciones del agrosistema de dehesa, compatibilizando su capacidad productiva agrosilvopastoril con los valores ecológicos, culturales y paisajísticos, y con funciones de tipo recreativo

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al agrícola ganadero tradicional de la dehesa, en las variedades específicas que a continuación se detallan:

- Agricultura de secano y pastizal
- Agricultura ecológica
- Ganadería extensiva
- Actividad silvícola de conservación
- Explotación silvícola productiva, sin detrimento de la cubierta forestal arbolada natural.
- Repoblación forestal con especies autóctonas
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Ganadería industrial
- La explotación de los recursos mineros.
- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
- Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
- Los Equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas y siempre que no dispongan de construcciones.
- Los equipamientos de servicio ambiental.
- Las Infraestructuras, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado.

- Serán usos prohibidos los siguientes:

- Regadío a cielo abierto
- Regadío bajo protección
- Áreas de acampada
- Industria en general
- Huertos solares
- Parques eólicos.
- Vivienda familiar.

Así como todos los demás no expresamente autorizados, en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las construcciones vinculadas al uso agrícola ganadero cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. En ningún caso podrán llevarse a cabo sobre parcelas de superficie inferior a 15.000 metros cuadrados

Otras condiciones

Las actividades no tradicionales y construcciones deberán contar con informe de afección a la Red Natura 2000.

Artículo 3.9.27.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística del Entorno del Embalse de Alqueva.**Delimitación y Definición.**

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PPE**.

Corresponde esta categoría a los terrenos próximos a la lámina de agua del embalse, ocupados predominantemente por formaciones adehesadas de diversa densidad arbórea y por pastizales, pastizales, destinados al aprovechamiento ganadero extensivo.

Los márgenes del embalse de Alqueva se definen por la cota de máximo embalse de éste, establecida en +152,00 m, viniendo definido el límite exterior del entorno por una línea paralela a los márgenes y situada a una distancia de 100 m. Dicha banda engloba, por consiguiente, la zona de servidumbre y policía establecida por la Ley de Aguas para los embalses, lagos y lagunas; y en su virtud, por el Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva.

La protección de estos suelos pretende la salvaguarda y mejora de la integridad ecológica y paisajística del entorno del embalse de Alqueva, compatible con la explotación agropecuaria del agrosistema de dehesa, e integrando las actividades y equipamientos recreativos, así como usos ligados al alojamiento de acuerdo con la regulación del turismo y sólo en las áreas establecidas por el Plan General, de conformidad con lo indicado en el PTAIEA.

Condiciones particulares.**Usos:**

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - Las actividades agro-ganaderas, limitadas a las existentes conforme a autorizaciones en vigor y las de nueva creación destinadas a aprovechamientos tradicionales en la zona.
 - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
 - Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.



- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
 - Los equipamientos sin construcción, tales como embarcaderos o pasarelas, así como los no permanentes de apoyo a la actividad turística.
 - Infraestructuras de carreteras, exclusivamente limitadas a la nueva conexión propuesta con Portugal.
 - Otros equipamientos relacionados con los servicios del embalse y ambientales.
- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso ganadero, no permitiéndose tampoco la rehabilitación y adecuación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. En ningún caso podrán llevarse a cabo sobre parcelas de superficie inferior a 15.000 metros cuadrados

Otras condiciones

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

Así mismo, en los molinos existentes podrán realizarse las obras de consolidación, rehabilitación o adecuación expresamente autorizadas en las correspondientes fichas del Catálogo.

Artículo 3.9.28.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.**Delimitación y Definición.**

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PEA**.

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de cereal, olivar y viñedo, así como pequeños enclaves de terrenos forestales, de acuerdo con las determinaciones gráficas del Plan

Condiciones particulares.**Usos:**

- El uso característico de estas áreas será el agrícola-ganadero tradicional en las variedades que a continuación se indican:

- Agricultura de secano y pastizal
- Agricultura ecológica
- Regadío a cielo abierto
- Ganadería extensiva
- Actividad silvícola de conservación
- Explotación silvícola productiva.
- La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
- La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
- Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Regadío bajo protección
- Ganadería industrial
- Repoblación forestal con especies autóctonas; sin detrimento de la cubierta forestal arbolada natural y adecuación paisajística.
- La explotación de los recursos mineros.
- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
- Las áreas de acampada, con justificación del menor impacto y evitando áreas de alta densidad de arbolado.
- Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
- La industria en general, en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas; condicionando su admisibilidad a la acreditación de la inadecuación del suelo industrial clasificado por el Plan General y al agotamiento de la capacidad de crecimiento posible en las zonas de suelo no urbanizable común.
- Huertos solares.
- Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas, sin construcción.
- Otros equipamientos colectivos.
- Las infraestructuras
- La vivienda familiar aislada vinculada a los usos agrícola y ganadero.

- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.

- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.
- Las edificaciones vinculadas a las actividades extractivas habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.15.
- Las edificaciones vinculadas a los usos turístico recreativos y a los equipamientos colectivos habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.18.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.19.
- Las edificaciones vinculadas a los usos industriales habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el artículo 3.9.20.
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. En ningún caso podrán llevarse a cabo sobre parcelas de superficie inferior a 15.000 metros cuadrados

Otras condiciones

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

Artículo 3.9.29.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Cultural.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PC**

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

Condiciones particulares

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

Artículo 3.9.30.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PIE**

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

Condiciones particulares:**1 Protección de Infraestructuras**

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

2 Protección de Equipamientos

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

3 Zonas Turísticas y Recreativas de ribera del embalse.

Usos:

- El uso característico de estas áreas será el turístico recreativo, en sus variedades de áreas de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Los equipamientos colectivos vinculados a la explotación turística, sin construcción.
- Otros equipamientos vinculados a la explotación turística, de servicio del embalse o ambientales.
- Las infraestructuras, siempre que se justifique su implantación por necesidades de la explotación turística.
- La vivienda familiar aislada destinada al guarda de la explotación turística.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.

- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos.

Otras condiciones:

- a) La distancia máxima del acceso rodado a cualquier punto del perímetro de la Zona Turístico Recreativa será de 2.000 metros, no pudiendo existir más de una zona por acceso. No obstante, dentro de la Zona podrá distribuirse la superficie edificada definida en los siguientes puntos en edificaciones diferenciadas, incluso bajo distintas denominaciones comerciales, siempre que exista unidad en la gestión de la zona.
- b) Deberá garantizarse el acceso público a la lámina de agua, sin que puedan considerarse integrados en la Zona Turístico Recreativa a los efectos de cálculo de superficies edificables o de superficie máxima de la Zona terrenos de dominio público o de su zona de servidumbre.
- c) La actuación deberá contar con instalaciones de depuración autónomas, salvo conexión a la red municipal de saneamiento.
- d) La longitud máxima del frente a la lámina de agua con elementos artificiales como embarcaderos, playas artificiales, pantalanés flotantes o tratamientos del borde que alteren el perfil natural del terreno no podrá superar los 200 metros. Dichas alteraciones y cualquier intervención sobre el dominio público hidráulico o sus zonas de afección deberán ser objeto de autorización expresa por parte de la administración titular de dicho dominio.
- e) Se establece la posibilidad de edificar un máximo de 10 m² de techo por cada 100 m² de suelo, sin poder superarse los 10.000 m² por Zona Turístico- Recreativa. Al menos un 75% de la superficie edificada se destinará a usos turísticos hoteleros, pudiendo dedicarse el resto a usos complementarios de éstos. Se prohíbe el uso residencial, salvo vivienda de guarda, en una proporción máxima de una por establecimiento hotelero y un máximo de tres en la Zona turístico- recreativa.
- f) La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas, equivalente a diez (10) metros. Las edificaciones no podrán tener dimensiones longitudinales de más de cincuenta (50) metros. Los establecimientos turísticos contarán con un nivel de servicios asimilable al de los establecimientos de cuatro estrellas. Serán posibles los albergues juveniles, las residencias corporativas, los centros de interpretación y actividades similares. Se prohíbe la instalación de camping o actividades similares.
- g) Deberá asegurarse la integración paisajística de la actuación. En particular, deberá asegurarse el mantenimiento en su situación preexistente de al menos el 75% de los pies de arbolado de la Zona Turístico- Recreativa, debiendo mantenerse en su integridad los situados a menos de 200 metros de la ribera del embalse en su nivel de explotación habitual.
- h) Los viarios pavimentados y áreas de aparcamiento en superficie no podrán superar el 5% de la superficie total de la Zona Turístico-Recreativa.
- i) La calificación urbanística de estos ámbitos se establecerá mediante el procedimiento definido en el artículo 26 de la LSOTEX. La Junta de Extremadura podrá organizar concursos para la adjudicación de la calificación urbanística, estableciendo para ello criterios de valoración basados en características técnicas y de contribución al desarrollo local, así como condiciones relativas al acondicionamiento de los accesos viarios.

- j) La superficie mínima de terrenos afectos a la edificación será de 15.000 metros cuadrados.

Artículo 3.9.31.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial para las zonas de protección de Dehesas (Categoría sobreimpuesta).

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificada mediante el correspondiente sombreado.

Las dehesas incluidas en esta categoría sobreimpuesta se encuentran sometidas a un régimen de protección especial, por lo que junto a las condiciones generales establecidas para la categoría matriz (**SNU-PPD**), son de aplicación, específicamente las siguientes

Condiciones particulares:

Usos:

- Se permiten los siguientes:

- La ganadería en régimen extensivo, siempre que la carga ganadera por superficie se limite a lo establecido en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.
- Los aprovechamientos forestales, siempre que no supongan una disminución de la calidad ecológica y capacidad productiva de las masas existentes y respondan, en su caso, a lo establecido en el Proyecto de Ordenación de Montes o Plan Técnico correspondiente. Estas actividades requerirán la autorización expresa de la Consejería competente en materia medioambiental.
- Las actuaciones de mejora de la vegetación en su condición de pasto para el ganado, siempre que no se reduzca la capacidad protectora de la cubierta vegetal, en particular por la eliminación de la vegetación arbustiva y arbórea.
- La realización de nuevos cerramientos y tapias de todo tipo, ya sean de carácter provisional o permanente, siempre que se acomoden a las dimensiones y materiales tradicionales de la zona. En las tapias tradicionales de piedra las obras se limitarán a la reparación y mantenimiento de las mismas. La realización de nuevos cerramientos o sustitución de los existentes precisará la autorización de la Consejería competente en materia medioambiental.
- La construcción de instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas se limitará a las estrictamente necesarias, debiendo guardar siempre relación con la naturaleza y destino de la finca a la que sirvan; y en cualquier caso, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 3.9.14.

- Son usos prohibidos todos los no permitidos expresamente en los apartados anteriores.

Artículo 3.9.32.- Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Especial para las zonas de protección Estructural Agrícola (Categoría sobreimpuesta).

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificada mediante el correspondiente sombreado.

Las zonas de interés agrícola incluidas en esta categoría sobreimpuesta se encuentran sometidas a un régimen de protección especial, por lo que junto a las condiciones generales establecidas para la categoría matriz (**SNU-PEA**), son de aplicación, específicamente las siguientes:

Condiciones particulares:

Usos:

- Se permiten los siguientes:

- La ganadería en régimen extensivo, siempre que la carga ganadera por superficie se limite a lo establecido en el Real Decreto 261/1996, de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.
- Las actuaciones de mejora de la vegetación en su condición de pasto para el ganado, siempre que no se reduzca la capacidad protectora de la cubierta vegetal, en particular por la eliminación de la vegetación arbustiva y arbórea.
- El mantenimiento de las explotaciones de cultivo de regadío existentes a la entrada en vigor de este Plan General y creación de nuevas explotaciones de cultivo de regadío, siempre que su implantación no requiera de la eliminación de vegetación arbórea o arbustiva y se incorporen convenientemente los criterios de buenas prácticas agrarias establecidas por el MAPA, así como los diferentes requisitos establecidos por la PAC para este tipo de explotaciones.
- La realización de nuevos cerramientos y tapias de todo tipo, ya sean de carácter provisional o permanente, siempre que se acomoden a las dimensiones y materiales tradicionales de la zona. En las tapias tradicionales de piedra las obras se limitarán a la reparación y mantenimiento de las mismas. La realización de nuevos cerramientos o sustitución de los existentes precisará la autorización de la Consejería competente en materia medioambiental.

- Son usos autorizables los siguientes:

- La implantación de huertos solares en sustitución de explotaciones agrícolas funcionales u ocupando terrenos baldíos, siempre que no suponga la reducción de la capacidad protectora de la cubierta vegetal en suelos con riesgo de erosión.



- La implantación de pequeñas industrias para la transformación primaria de productos agrícolas, en cualquier caso condicionada por el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

Las instalaciones deben de localizarse a:

- Menos de 500 metros de algunos de los viarios reconocidos por el PTAIEA
 - Más de 2.000 metros de cualquier suelo urbano o urbanizable residencial
 - Más de 2.000 metros de las zonas turísticas reconocidas por el Plan General
 - Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca, siendo en cualquier caso la superficie máxima permitida de 10.000 m² por instalación.
 - Las instalaciones deben de contar con un sistema autónomo para el tratamiento de las aguas residuales.
 - Se deberá asegurar la integración paisajística de la actuación
- Los usos turísticos en las zonas establecidas con carácter orientativo a tal efecto y cartografiadas en el plano de ordenación del Plan y, en cualquier caso, con las limitaciones que se establecen en el artículo 47 del PTAIEA.
- Son usos prohibidos todos los que no figuren como expresamente permitidos o autorizables en los apartados anteriores, salvo autorización expresa de la Consejería competente en materia medioambiental.



Capítulo 10.- GESTIÓN

Sección 1ª.- Condiciones generales.

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

- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.
- Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie neta con derecho a aprovechamiento y la superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento.
- Superficie bruta total: superficie total del sector delimitado.
- Aprovechamiento medio del área de reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada área de reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.
- Aprovechamiento medio del sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.
- Aprovechamiento medio subjetivo del área de reparto: corresponde al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos incluidos en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada sector, obtenida dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115 m² y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar entre 155 m² y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.

- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

Artículo 3.10.02.- Aprovechamiento urbanístico.

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

Artículo 3.10.03. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

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

a) Áreas con uso global Residencial

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

b) Áreas con uso global Industrial.

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

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

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

Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (UA/U-nº): Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan tres Unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación estructural en de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección 2ª de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas.

- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-nº): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

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

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Artículo 3.10.05.- Áreas de reparto en suelo urbano.

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

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

Artículo 3.10.06.- Gestión del suelo urbanizable.

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB, seguidas del número de orden del sector (SUB-nº).

Las unidades de actuación urbanizadora se identifican mediante las siglas UA/SUB, seguidas del número de orden de la unidad (UA/SUB-nº).



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

Artículo 3.10.07.- Áreas de reparto en suelo urbanizable

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

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

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

Artículo 3.10.08.- Actuaciones aisladas.

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

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

Sección 2ª. Condiciones particulares.

Subsección 1ª. Suelo urbano**Artículo 3.10.09.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P.
UA/U-01	C/ María Aurora	Residencial	20.443	0,568	40
Reservas y cesiones a la Administración.	Equipamientos públicos (m²)				
	Zonas verdes (m²)	4.501			
	Aparcamientos	30			
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10%			

**Artículo 3.10.10.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P
UA/U-02	Donoso Cortés	Residencial	12.184	0,850	40
Reservas y cesiones a la Administración.	Equipamientos públicos (m²)				
	Zonas verdes (m²)	1.941			
	Aparcamientos	27			
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10%			

Artículo 3.10.11.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P
UA/U-03	Avda. del Guadiana	Residencial	6.968	0,535	40
Reservas y cesiones a la Administración.	Equipamientos públicos (m²)				
	Zonas verdes (m²)	1.366			
	Aparcamientos	41			
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10%			

Artículo 3.10.12.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	% V.P.P
UA/U-04	Avda. del Guadiana	Residencial	40.357	0,646	40
Reservas y cesiones a la Administración.	Equipamientos públicos (m²)	2.660			
	Zonas verdes (m²)	2.640			
	Aparcamientos	150			
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10%			

**Artículo 3.10.13.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
UA/U-05	Carretera a Villanueva	Industrial	4.740	0,471
Reservas y cesiones a la Administración.	Equipamientos públicos (m²)	233		
	Zonas verdes (m²)	980		
	Aparcamientos	27		
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10%		

Subseccion 2ª. Suelo urbanizable.**Artículo 3.10.14.- Área de reparto AR/SUB-01.**

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUB-01	Centro	Residencial	33.738	0,45

Artículo 3.10.15.- Área de reparto AR/SUB-02.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUB-02	Sureste	Residencial	49.374	0,45

Artículo 3.10.16.- Área de reparto AR/SUB-03.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUB-03	Noreste	Residencial	22.975	0,473

Artículo 3.10.17.- Área de reparto AR/SUB-04.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUB-04	Norte	Industrial	17.622	0,50

Artículo 3.10.18.- Área de reparto AR/SUB-05.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
AR/SUB-05	Centro	Residencial	25.628	0,45

**Artículo 3.10.19.- Sector SUB-01. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUB-01	Centro	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	33.738	0,45
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%
Reservas y cesiones	Equipamientos	20 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos (3.037 m ²)				
	Zonas verdes	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 3.374 m ²				
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (152). Al menos el 50 % de carácter público (76).				
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10% del aprovechamiento del sector				

Artículo 3.10.20.- Sector SUB-02. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUB-02	Sureste	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	49.374	0,45
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%
Reservas y cesiones	Equipamientos	20 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos (4.444 m ²)				
	Zonas verdes	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 4.937 m ²				
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (222). Al menos el 50 % de carácter público (111).				
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10% del aprovechamiento del sector				

**Artículo 3.10.21.- Sector SUB-03. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUB-03	Noreste	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	22.975	0,491
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%
Reservas y cesiones	Equipamientos	2.334 m ²				
	Zonas verdes	3.202 m ²				
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (152). Al menos el 50 % de carácter público (76).				
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10% del aprovechamiento del sector				

**Artículo 3.10.22.- Sector SUB-04. Ficha de ordenación estructural.**

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUB-04	Norte	Industrial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Residencial	17.622	0,50
Reservas y cesiones	Equipamientos	15% de la superficie del sector (2.643 m ²)				
	Zonas verdes	2/3 del suelo dotacional público (1.762 m ²)				
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (88). Al menos el 50 % de carácter público (44).				
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10% del aprovechamiento del sector				

Artículo 3.10.23.- Sector SUB-05. Ficha de ordenación estructural.

Identificación	Localización	Usos globales			Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)
		Característico	Compatibles	Prohibidos		
SUB-05	Centro	Residencial	Terciario Equipamiento Espacios libres Infraestructura	Industrial	25.628	0,45
Porcentaje de superficie edificable para viviendas de protección pública						40%
Reservas y cesiones	Equipamientos	20 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos (2.307 m ²)				
	Zonas verdes	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 2.563 m ²				
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (115). Al menos el 50 % de carácter público (58).				
	Porcentaje de aprovechamiento urbanístico	10% del aprovechamiento del sector				



Capítulo 11.- SISTEMAS GENERALES.

Sección 1ª.- Condiciones Generales.

Artículo 3.11.01.- Clasificación.

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

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

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

Artículo 3.11.02.- Regulación de los sistemas generales.

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

Sección 2ª.- Condiciones particulares.

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

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

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

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-E.

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

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

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

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

Capítulo 12.- CATÁLOGO.**Sección 1ª.- CONDICIONES GENERALES.****Artículo 3.12.01.- Objeto.**

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

Artículo 3.12.02.- Contenido.

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

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

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

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

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

Artículo 3.12.03.- Niveles de protección.

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

- Nivel I: Protección Integral

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

- Nivel II: Protección estructural o parcial.

Se incluyen en este nivel los inmuebles que por su intrínseco interés histórico, arquitectónico o artístico deben conservarse, al menos en los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial, y en los que presenten valor intrínseco.

- Nivel III: Protección ambiental

Se incluirían en este nivel las edificaciones que sin gozar de la relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos más significativos de la construcción. El Catálogo no incluye edificación alguna en este nivel.

Artículo 3.12.04.- Definición de los diferentes tipos de obras.

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

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

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

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

- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

- a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos
- b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de

haya perdido lo permitan.

- c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato, por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.
- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar los elementos y conjuntos urbanos existentes, rompan su armonía o desfiguren las perspectivas propias de los mismos.

- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación con la tipología del área.
- La protección asignada a la edificación comprende la de todos sus elementos, incluyendo la de la parcela sobre la que se sitúa, que tendrá la consideración de parcela protegida, y no podrá ser objeto de segregación o adición. No obstante, y previa presentación de un estudio histórico y arquitectónico que justifique la inexistencia de elementos de interés en los espacios libres de la parcela, podrán autorizarse segregaciones, siempre que se cumplan las condiciones de parcelación que les sean exigibles, según la ordenación detallada aplicable.

Artículo 3.12.06.- Condiciones de protección en el Nivel I.

- En los edificios incluidos en este nivel las posibles intervenciones edificatorias habrán de ir encaminadas a su protección, conservación y mejora, y en consecuencia sólo podrán autorizarse en ellos obras de restauración, conservación y consolidación, así como obras menores de reforma, pudiendo autorizarse obras de reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto en las condiciones establecidas en el artículo 3.12.04. Así mismo, y siempre que así lo indique la ficha individualizada del inmueble, podrán autorizarse obras de ampliación en superficie.

- En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, así como en los que figuren inscritos en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, las intervenciones que pretendan realizarse deberán ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, debiendo ser autorizadas por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

- En todo caso, las obras autorizables deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) Se respetarán las características esenciales del inmueble
 - b) Se respetarán las características volumétricas y espaciales definitorias del inmueble.
- Sobre estos edificios no podrá instalarse publicidad, cables, antenas, toldos y todo aquello que menoscabe su contemplación.

Artículo 3.12.07.- Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

Los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo no Urbanizable de Protección Cultural, (en el caso de encontrarse en suelo no urbanizable) no permitiéndose ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, 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. Así mismo, las labores de destoconamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.



Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES.

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

La localización espacial de los elementos e inmuebles a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación nº OE-11, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

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

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

RELACIÓN DE BIENES ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS CON NIVEL I

Nº	Nº en SNU	IDENTIFICACIÓN
I-01		Ermita del Cristo de la Paz
I-02		Pilar
I-03		Iglesia parroquial de la Purísima Concepción
I-04		Palacio de los condes de Vía Manuel
I-05		Fuente
I-06		Pósito
I-07		Pozo Zarcita
I-08		Chimenea

RELACIÓN DE BIENES ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS CON NIVEL I

Nº	IDENTIFICACIÓN
ARQ-01	Arroyo del Corcho I/68
ARQ-02	San Blas/76 (Poblado Calcolítico)
ARQ-03	La Balsa-Molino Berjana (Molino)
ARQ-04	Arroyo del Corcho II/69 (Pozo)
ARQ-05	El Retamal/64 (Poblado romano)
ARQ-06	El Pico I/73 (Fortificación romana)
ARQ-07	La Coitada/85 (Pozo de época moderna)
ARQ-08	La Coitada II/89 (Zahúrda de época moderna)
ARQ-09	Arroyo del Morón II/93 (Zahúrda de época moderna)
ARQ-10	La Balagoa/62 (Hábitat al aire libre Epipaleolítico/Calcolítico)
ARQ-11	Los Petiscaderos I/66 (Villa romana altoimperial)
ARQ-12	Los Petiscaderos II/67 (Yacimiento indeterminado)
ARQ-13	La Revuelta/92 (Hábitat al aire libre Epipaleolítico)
ARQ-14	San Blas V/69 (Hábitat al aire libre Paleolítico/Neolítico/Calcolítico)
ARQ-15	Las Merlizas/63 (Poblado medieval)



ARQ-16	Arroyo del Corcho III/70 (Pozo)
ARQ-17	Arroyo del Corcho IV/71 (Zahúrda moderna)
ARQ-18	Ermita de San Goldofre/81
ARQ-19	Ermita de San Onofre/82
ARQ-20	Molino de Bola/86
ARQ-21	San Blas – San Onofre
ET-01	Red de molinos harineros

Artículo 3.12.09.- Condiciones de protección en el Nivel II.

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

- Se conservarán las fachadas y los elementos definitorios de su composición espacial y estructura interna, aunque pueden admitirse retoques puntuales.
 - Las obras de ampliación no supondrán incremento de altura en la edificación existente.
- Queda prohibida la instalación de rótulos publicitarios, cables y toldos.

Artículo 3.12.10- Relación de elementos incluidos en el Nivel II

La localización espacial de los elementos e inmuebles a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación nº OE-11, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

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

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

RELACIÓN DE BIENES ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS CON NIVEL II: PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Nº	IDENTIFICACIÓN
II-01	Vivienda c/. El Cristo, 29
II-02	Vivienda c/. El Cristo, 27
II-03	Vivienda c/. El Cristo, 25
II-04	Vivienda Plaza de Extremadura, 6
II-05	Vivienda c/. Antonio Machado, 9
II-06	Vivienda c/. Antonio Machado, 7
II-07	Vivienda c/. Hernán Cortés, 15
II-08	Vivienda c/. Hernán Cortés, 11
II-09	Vivienda c/. Hernán Cortés, 5
II-10	Casa Rectoral. Plaza Díaz Ambrona, 17
II-11	Vivienda c/. Hernán Cortés, 18
II-12	Vivienda c/. Hernán Cortés, 16



Nº	IDENTIFICACIÓN
II-13	Vivienda c/. Pedro de Valdivia, 4
II-14	Vivienda c/. Pedro de Valdivia, 1
II-15	Vivienda. Plaza Díaz Ambrona, 4
II-16	Vivienda c/. Morón, 16
II-17	Vivienda c/. Virgen de Guadalupe, 9
II-18	Vivienda c/. Virgen de Guadalupe, 7
II-19	Vivienda c/. Virgen de Guadalupe, 5
II-20	Vivienda c/. Virgen de Guadalupe, 3
II-21	Vivienda c/. Espronceda, 6
II-22	Vivienda c/. Espronceda, 12
II-23	Vivienda c/. Espronceda, 14
II-24	Vivienda c/. Morón, 29
II-25	Vivienda Plaza Díaz Ambrona, 3
II-26	Herrería c/ Pedro de Valdivia, s/n
II-27	Bodega. Atrio de la Iglesia, 3
II-28	Vivienda. C/ Morón, 6
II-29	Vivienda c/ José Antonio Torrado, 8
II-30	Vivienda c/ Morón, 20
II-31	Vivienda c/ Cristo, 15

Sección 3ª. Ruina

Artículo 3.12.11. Ruina

Según lo preceptuado en el artículo 35 de la LPHCEX, la incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

La declaración de ruina por parte del Ayuntamiento no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura.

En concordancia con lo establecido por el artículo 168 de la LSOTEX, y en el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas o la integridad del patrimonio arquitectónico declarado o catalogado, el Alcalde adoptará las medidas oportunas para evitar dichos daños. No podrán acometerse más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.



Capítulo 13.- INFRAESTRUCTURAS.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.13.01.- Definición y clasificación.

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

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

1.- Comunicaciones y transporte: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2.- Redes de instalaciones: Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.

3.- Centros de instalaciones:

4.- Explotación de recursos naturales: Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.

5.- Singulares: Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 3.13.02.- Condiciones generales.

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



TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.

Capítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 4.1.01.- Elementos de la ordenación detallada.

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

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

- * El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado.
- * La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- * La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
- * Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- * La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.
- * El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- * La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.1.02.- Disposiciones generales.

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

Artículo 4.1.03.- Terminología.

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

Artículo 4.1.04.- Clasificación de obras de edificación.

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

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

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

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

- **Obras de restauración:** Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

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

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

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

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de



forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

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

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

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

Artículo 4.1.05.- Situaciones de fuera de ordenación.

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

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

1 Incompatibilidad total: Es la situación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones, en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo o situación de las edificaciones. Siempre se consideran incluidos en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

2 Incompatibilidad parcial: Es la situación de edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de altura máxima, volumen u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como los que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en el Plan General no queden incluidos en las situaciones anteriores.

Artículo 4.1.06.- Obras en edificios fuera de ordenación.

1 En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble.

- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.



- Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10 % de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

2 En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de mejora y de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento.



Capítulo 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1ª.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**Artículo 4.2.01.- Parcela mínima.**

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

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

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	– CÍRCULO INSCRITO
MC	150 m ² .	6 m.	15 m.	6 m.
..EA	..400 m ²	10 m.	10 m.	10 m.
UH	125 m ² .	8 m.	10 m.	8 m.
UP	250 m ² .	10 m.	15 m.	10 m.
UA	400 m ²	.15 m	..15 m.	15 m.
IH	200 m ² .	10 m.	15 m.	6 m.
IA	1.000 m ² .	20 m	30 m	20 m.
ES (Equipamientos)	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

Artículo 4.2.02.- Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.



b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Subsección 2ª.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.**Artículo 4.2.03.- Tipologías edificatorias.**

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

. Edificación en manzana compacta (MC):

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

. Edificación abierta (EA)

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

. Edificación unifamiliar en hilera (UH):

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

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

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

. Edificación unifamiliar pareada (UP):

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

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

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

**. Edificación unifamiliar aislada (UA):**

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

. Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

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

. Edificación industrial aislada (IA):

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

- Edificación singular (ES):

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

Artículo 4.2.04.- Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

-En la tipología de **Edificación Industrial en Hilera** la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados, siendo la superficie máxima edificable, la que según el número de plantas se indica en el cuadro siguiente:

	2 plantas	1 planta
IH	1,30 m ² /m ²	0,85 m ² /m ²

-En la tipología de **Edificación Industrial Aislada**, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.

- En la tipología de **Edificación Singular destinada a equipamientos**, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.

- En la tipología de **Edificación Singular destinada a uso terciario**, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a cinco metros y de los restantes linderos de la parcela una distancia no inferior a tres metros. La



ocupación de la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 4.2.05.- Retranqueos.

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

Artículo 4.2.06.- Alturas.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.2.07.- Medición de las alturas.

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

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



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

Artículo 4.2.08.- Construcciones sobre la altura permitida.

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

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

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

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

3 Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.

4 Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.

5 La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de cubierta.

6 Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 4.2.09.- Alturas de planta baja.

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

Artículo 4.2.10.- Altura de plantas.

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

Artículo 4.2.11.- Sótanos y semisótanos.

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

Sólo se podrá edificar una planta de sótano.

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

Artículo 4.2.12.- Voladizos.

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

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

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

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

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

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

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.
- Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.
- Quedarán remetidos un mínimo de 20 centímetros de la arista exterior del bordillo de la acera.
- La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 metros, no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.



- La separación mínima entre vuelos será de 0,50 metros.
- No se admitirán voladizos en patios.

Artículo 4.2.13.- Entreplantas.

No se autorizará la construcción de entreplantas.

Artículo 4.2.14.- Alineación de paramentos de fachada.

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

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

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

Artículo 4.2.15.- Patios.

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

En edificaciones no destinadas a uso residencial la forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $1/3$ de su altura, y no inferior a 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m^2 .

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

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

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

No se permitirá cubrir los patios de parcela.

Subsección 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN**Artículo 4.2.16.- Fachadas.**

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

Artículo 4.2.17.- Cubiertas.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- En edificios de otros usos podrán autorizarse, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.
- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.



- Las antenas de TV y FM se colocarán de modo que no sean visibles desde la vía pública. Particularmente, las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menos visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando la misma pudiese producir un impacto visual desfavorable respecto de su entorno.

Artículo 4.2.18.- Medianeras.

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

- Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianerías.

Artículo 4.2.19.- Cerramientos

- Todos los solares deberán cerrarse en todo su perímetro con cerramientos de fábrica, debidamente revestidas y pintadas con una altura no inferior a 2 metros, que deberá situarse en la alineación oficial.

- Las zonas de los edificios que al finalizar las obras queden como inacabadas o "en bruto", habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior y en toda su altura con cerramientos de fábrica, debidamente revestida y pintada.

- En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones vengan retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo de fábrica debidamente revestida y pintada, de una altura comprendida entre 0,40 y 1,00 metros y parte superior diáfana de altura total no superior a 3 metros.

Artículo 4.2.20.- Redes de instalaciones.

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

Artículo 4.2.21.- Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.

- Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, ..etc. no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 centímetros.

- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y una profundidad no superior al ancho de la acera menos 40 centímetros.



- En los toldos podrán admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos metros.

Artículo 4.2.22.- Anuncios, carteles y vallas.

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

- No podrán sobresalir más de 10 centímetros.
- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% de la total de la fachada.
- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 centímetros situadas en las jambas de los huecos.
- En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.
- Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

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

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

Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.

- Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.
- Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1.812/94, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/09/94), así como en el punto Once del R.D. 1.911/97 de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento mencionado.



Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.2.23.- Zonificación. Zonas de Ordenación Urbanística.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OD.2A

ZD	Zona de desarrollo.
ZE	Zona de equipamientos
ZM	Zona de mantenimiento
ZP	Zona de protección
ZR	Zona de reforma

Subsección 1ª: ZONA DE DESARROLLO (ZD).**Artículo 4.2.24.- Definición y delimitación.**

Comprende la zona noroccidental del suelo urbano, en el ámbito de la Avenida del Guadiana o carretera del río, y coincide con las áreas que fueron incorporadas en fecha más reciente a esta clase de suelo. Para esta área el Plan General propone un uso predominantemente residencial unifamiliar, con tipología edificatoria en hilera y dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OD.2.

Artículo 4.2.25.- Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

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

Artículo 4.2.26.- Condiciones de aprovechamiento.

.- **Tipología edificatoria:** Edificación en Manzana Compacta (MC), Unifamiliar en Hilera (UH), y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación:** El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

Artículo 4.2.27.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1 :

Artículo 4.2.28.- Condiciones estéticas y de composición.

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

Subsección 2ª: ZONA DE EQUIPAMIENTOS (ZE)**Artículo 4.2.29.- Definición y Delimitación.**

Comprende los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, situados junto a la margen norte de la Avenida del Guadiana, al noroeste del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones docentes y deportivas de la población, para los que el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres.

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

Artículo 4.2.30.- Condiciones de parcelación.

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

Artículo 4.2.31.- Condiciones de aprovechamiento.

- **Tipología edificatoria:** Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

- **Altura de la edificación:** El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

Artículo 4.2.32.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.:

Artículo 4.2.33.- Condiciones estéticas y de composición.

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

Subsección 3ª: ZONA DE MANTENIMIENTO (ZM).**Artículo 4.2.34.- Definición y delimitación.**

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

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OD.2.

**Artículo 4.2.35.- Condiciones de parcelación.**

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

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

Artículo 4.2.36.- Condiciones de aprovechamiento.

.- **Tipología edificatoria:** Edificación en Manzana Compacta (MC), Unifamiliar en Hilera (UH), Industrial en Hilera (IH) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación:** El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

Artículo 4.2.37.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1 :

Artículo 4.2.38.- Condiciones estéticas y de composición.

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

Subsección 4ª: ZONA DE PROTECCIÓN (ZP)**Artículo 4.2.39.- Definición y delimitación. Obras admisibles.**

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

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OD.2.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación nº OD.4-OE.11, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en los artículos 4.5.02 y 4.5.03 de las presentes Normas.

- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 4.2.40.- Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.

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

Artículo 4.2.41.- Condiciones de aprovechamiento.

- **Tipología edificatoria:** Edificación en Manzana Compacta (MC) y Edificación Singular (ES) en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación:** El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

- **Voladizos:** No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.

Artículo 4.2.42.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1:

Artículo 4.2.43.- Condiciones estéticas y de composición.

- 1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.
- 2.- Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.
- 3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.
- 4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.
- 5.- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.
- 6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado.
- 7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.
- 8.- El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.

9.- En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura

Subsección 5ª: ZONA DE REFORMA (ZR)

Artículo 4.2.44.- Definición y delimitación.

Comprende los vacíos urbanos existentes en el interior de las grandes manzanas de las zonas sur y noreste del núcleo urbano, en los ámbitos del antiguo colegio público y de las traseras de la calle Donoso Cortés, respectivamente, en otros tiempos ocupados por huertas y corralones. Para estas zonas el Plan General establece una ordenación que posibilite la implantación de usos típicamente urbanos y su integración con los tejidos consolidados adyacentes, proponiendo un uso predominantemente residencial, con tipología edificatoria en manzana compacta o de edificación en hilera y dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OD.2.

Artículo 4.2.45.- Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

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

Artículo 4.2.46.- Condiciones de aprovechamiento.

.- **Tipología edificatoria:** Edificación en Manzana Compacta (MC), Unifamiliar en Hilera (UH), y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación:** El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.07.

Artículo 4.2.47.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1 :

Artículo 4.2.48.- Condiciones estéticas y de composición.

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



CAPÍTULO 3.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª .- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.01.- Determinaciones generales.

Con la excepción del sector SUB-03, las condiciones específicas de edificación de cada sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Capítulo 2 del presente Título.



Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.3.02.- Determinaciones particulares del Sector SUB-01

Identificación		Sector SUB-01	
Localización		En la zona central, limitado al norte por la prolongación de la calle Engracia Gómez Galván, que lo separa del sector SUB-05.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		33.739	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,45	
Superficie máxima edificable (m²)		15.183	
Densidad		30 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		84	
Bases orientativas			
Debe preverse un vial de borde sobre la prolongación de la calle Engracia Gómez Galván. Los equipamientos se localizarán preferentemente en la zona central del sector. Altura máxima de la edificación: 2 plantas.			
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
Usos prohibidos	Industrial		
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferentemente gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Equipamientos	20 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos (3.037 m²)	
	Zonas verdes	15 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 3.374 m²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m² construidos (152). Al menos el 50 % de carácter público (76).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial. (50% Régimen General y 50% Régimen Especial)	

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

Identificación		Sector SUB-02	
Localización		Al sureste del núcleo urbano, junto a la margen oriental de la calle Cruz y la carretera a Villanueva del Fresno.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		49.374	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,45	
Superficie máxima edificable (m²)		22.218	
Densidad		25 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		123	
Bases orientativas			
Los equipamientos y espacios libres se situarán preferentemente en las zonas próximas a la calle Cruz. Altura máxima de la edificación: 2 plantas.			
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Industrial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferentemente gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Equipamientos	20 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos (4.444 m²)	
	Zonas verdes	15 m² por cada 100 m² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 4.937 m²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m² construidos (222). Al menos el 50 % de carácter público (111).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial. (50% Régimen General y 50% Régimen Especial)	

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

Las condiciones específicas de edificación del sector serán las determinadas por el Plan General en los planos de ordenación OD-2, en los que se detallan las tipologías edificatorias, número de plantas y usos pormenorizados asignados a cada manzana de la ordenación; así como las establecidas en el presente artículo y en la ficha del sector que se contiene en el artículo 4.3.05.

Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el capítulo 2 del presente Título.

Condiciones de parcelación:

Las parcelas reunirán las características dimensionales que para cada tipología edificatoria se especifican en el artículo 4.2.01 de las presentes Normas

Condiciones de aprovechamiento:

Serán las derivadas de la tipología edificatoria y número máximo de plantas asignados a cada manzana, según las reglas establecidas en los artículos 4.2.01, 4.2.02, 4.2.03, 4.2.04, 4.2.05 y 4.2.06 de estas Normas.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.

**Artículo 4.3.05.- Ficha de ordenación detallada del Sector SUB-03**

Identificación		Sector SUB-03	
Localización		En la zona noreste del núcleo, sobre la margen norte de la carretera a Olivenza.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo opcionalmente un Plan Parcial alternativo, o una modificación de la ordenación detallada establecida por el Plan General.	
Superficie estimada (m²)		22.975	
Ordenación		La establecida por el Plan General, reflejada en los planos OD-2. En las manzanas colindantes con la carretera EX315, deberá respetarse la línea límite de edificación establecida en el art. 26 de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura, situada a 25 metros de la arista exterior de la calzada.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,473	
Superficie máxima edificable (m²)		11.375	
Densidad		25 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		57	
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Industrial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferentemente gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Equipamientos	2.334 m ²	
	Zonas verdes	3.202 m ²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (114). Al menos el 50 % de carácter público (57).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial. (50% Régimen General y 50% Régimen Especial)	

**Artículo 4.3.06.- Determinaciones particulares del Sector SUB-04**

Identificación		Sector SUB-04	
Localización		Al norte del núcleo urbano.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		17.622	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,50	
Superficie máxima edificable (m²)		8.811	
Bases orientativas			
Los equipamientos y espacios libres se situarán preferentemente en las zonas contiguas al suelo urbano, frente al campo de fútbol. Altura máxima de la edificación: 2 plantas.			
El Plan Parcial dispondrá en sus ordenanzas que las industrias que se instalen sean de poco consumo de agua.			
El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 7.050 m³/año (4.000 m³/ha/año x 1,7622 ha)			
Usos global		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Industrial	Talleres, almacenaje
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Residencial Industrial	Producción
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferentemente gestión indirecta	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas cesiones	Equipamientos	15% de la superficie del sector (2.643 m ²)	
	Zonas verdes	2/3 del suelo dotacional público (1.762 m ²)	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (88). Al menos el 50 % de carácter público (44).	

**Artículo 4.3.07.- Determinaciones particulares del Sector SUB-05**

Identificación		Sector SUB-05	
Localización		En la zona central, limitado al norte por el sector SUB-04 y al sur por la prolongación de la calle Engracia Gómez Galván, que lo separa del sector SUB-01.	
Instrumento de planeamiento		Programa de Ejecución incluyendo Plan Parcial.	
Superficie estimada (m²)		25.628	
Ordenación		La propuesta por el Plan Parcial.	
Aprovechamiento medio (u.a./m²)		0,45	
Superficie máxima edificable (m²)		11.533	
Densidad		20 viviendas/hectárea	
Número máximo de viviendas		51	
Bases orientativas			
Los equipamientos se localizarán preferentemente en la zona central del sector. Las zonas verdes deberán situarse en la zona oriental, siendo vinculante el trazado incluido en la documentación gráfica del Plan General (Plano OD-2). Altura máxima de la edificación: 2 plantas.			
Usos globales		Uso global	Uso pormenorizado
	Uso característico	Residencial	
	Usos compatibles	Terciario	
		Equipamientos	
		Infraestructuras	
		Espacios Libres	
	Usos prohibidos	Industrial	
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferentemente gestión directa	
	Equidistribución	Reparcelación	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.	
Reservas y cesiones	Equipamientos	20 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos (2.307 m ²)	
	Zonas verdes	15 m ² por cada 100 m ² de techo edificable en usos lucrativos, nunca menor de 2.563 m ²	
	Aparcamientos	1 plaza/ 100 m ² construidos (115). Al menos el 50 % de carácter público (58).	
	Viviendas de protección pública	El 40% de la superficie edificable total de uso residencial. (50% Régimen General y 50% Régimen Especial)	



Capítulo 4 GESTIÓN.

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.4.01.- Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-S.-nº).

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

Artículo 4.4.02.- Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-nº)

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

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

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Artículo 4.4.03.- Actuaciones aisladas.

La ejecución de las actuaciones aisladas previstas por el Plan General se llevará cabo con sujeción a las condiciones particulares que para cada uso pormenorizado (zonas verdes, equipamientos o infraestructuras), se contienen en la correspondiente sección del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.



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

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

Identificación		UA/U-01
Localización		Al sur del núcleo urbano, en el cortinal de la calle María Aurora.
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		20.443
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución.
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	4.501
	Aparcamientos públicos	30

UA/U-01	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	20.443	7.703	5.136	8.024	3.589	
Unifamiliar	3.541	3.187	2.125	3.506	1.572	
Residencial colectivo	4.182	4.516	3.011	4.516	2.017	
Zonas verdes	4.501					
Equipamientos						
Viario	12.720					
Total	20.443	12.839		11.613		0,568

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

Identificación		UA/U-02
Localización		Al noreste del núcleo, traseras de c/. Donoso Cortés.
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		12.184
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución.
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	1.941
	Aparcamientos	27

UA/U-02	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	12.184	6.961	4.640	7.157	3.201	
Unifamiliar	2.180	1.962	1.308	2.158	968	
Residencial colectivo	4.628	4.999	3.332	4.999	2.233	
Zonas verdes	1.941					
Equipamientos						
Viario	3.435					
Total	12.184	11.601		10.357		0,850

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

Identificación		UA/U-03
Localización		Al noroeste del núcleo, en la Avda. del Guadiana,
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		6.968
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferentemente indirecta. Programa de ejecución.
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	1.366
	Aparcamientos	41

UA/U-03	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	6.968	2.342	1.561	2.576	1.155	
Unifamiliar	2.602	2.342	1.561	2.576	1.155	
Zonas verdes	1.366					
Equipamientos						
Viario	3.000					
Total	6.968	3.903		3.731		0,535

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

Identificación		UA/U-04
Localización		Al noroeste del núcleo urbano, en la Avda. del Guadiana
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		40.357
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución.
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	2.660
	Zonas verdes (m²)	2.640
	Aparcamientos	150

UA/U-04	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)		Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	40.357	16.373	10.915	18.010	8.077	
Unifamiliar	18.192	16.373	10.915	18.010	8.077	
Zonas verdes	2.640					
Equipamientos	2.660					
Viario	16.865					
Total	40.357	27.288		26.087		0,646

**Artículo 4.4.08.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05.**

Identificación		UA/U-05
Localización		Al sur del núcleo urbano, en la carretera a Villanueva
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		4.740
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Preferiblemente indirecta. Programa de ejecución.
	Equidistribución	Reparcelación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	233
	Zonas verdes (m²)	980
	Aparcamientos	27

UA/U-04	Superficie Bruta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ²)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
Total	4.740	2.479	2.231	
Industrial	1.652	2.479	2.231	
Zonas verdes	980			
Equipamientos	233			
Viario	1.875			
Total	4.740	2.479	2.231	0,471

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

Identificación		AU-OPO-01
Localización		Avda. del Guadiana
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a la urbanización de los viales de servicio del Colegio y el campo de fútbol.
Superficie estimada (m²)		31.760
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas cesiones	y Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	175

Artículo 4.4.10.- Actuación de urbanización AU-OPO-02

Identificación		AU-OPO-02
Localización		Manzanas comprendidas entre la calle Molino del Bola, Isla de la Ceniza y Avda. del Guadiana.
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a la urbanización de las calles Molino del Bola e Isla de la Ceniza.
Superficie estimada (m²)		3.627
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		NO
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias.
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas cesiones	y Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	13

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

Identificación		AU-OPO-03
Localización		Traseras c/. Isla de la Ceniza
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a la urbanización de un vial de borde en las traseras de la calle Isla de la Ceniza
Superficie estimada (m²)		6.447
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	44

Artículo 4.4.12.- Actuación de urbanización AU-OPO-4.

Identificación		AU-OPO-04
Localización		C/. Isla de la Ceniza
Descripción		Actuación de urbanización.
Superficie estimada (m²)		4.950
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	5

**Artículo 4.4.13.- Actuación de urbanización AU-OPO-05**

Identificación		AU-OPO-05
Localización		c/. Manuel Regio
Descripción		Actuación de ordenación encaminada a la urbanización de un vial de borde en la prolongación de la calle Manuel Regio y a la obtención de una zona verde.
Superficie estimada (m²)		4.508
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	133
	Aparcamientos	42

Artículo 4.4.14.- Actuación de urbanización AU-OPO-6.

Identificación		AU-OPO-06
Localización		C/. Cuartel
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		6.328
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	382
	Aparcamientos	10

**Artículo 4.4.15.- Actuación de urbanización AU-OPO-07**

Identificación		AU-OPO-07
Localización		Traseras cuartel Guardia Civil
Descripción		Actuación de equipamientos y urbanización
Superficie estimada (m²)		9.507
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	684
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	67

Artículo 4.4.16.- Actuación de urbanización AU-OPO-8.

Identificación		AU-OPO-08
Localización		Cuartel Guardia Civil
Descripción		Actuación de urbanización.
Superficie estimada (m²)		5.860
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	41

**Artículo 4.4.17.- Actuación de urbanización AU-OPO-09**

Identificación		AU-OPO-09
Localización		Pozo Zarcita
Descripción		Actuación de recualificación, encaminada a la creación de una zona verde en torno al pozo Zarcita
Superficie estimada (m²)		2.630
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	622
	Aparcamientos	24

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

Identificación		AU-OPO-10
Localización		Borde Sector SUB-01
Descripción		Actuación de urbanización.
Superficie estimada (m²)		6.905
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	113

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

Identificación		AU-OPO-11
Localización		C/. Inmaculada
Descripción		Actuación de urbanización.
Superficie estimada (m²)		7.395
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	
	Aparcamientos	13

Artículo 4.4.20.- Actuación de urbanización AU-OPO-12

Identificación		AU-OPO-12
Localización		Ctra. de Olivenza
Descripción		Actuación de ordenación.
Superficie estimada (m²)		2.964
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	231
	Aparcamientos	

**Artículo 4.4.21.- Actuación de urbanización AU-OPO-13**

Identificación		AU-OPO-13
Localización		C/. Molino de Aceite
Descripción		Actuación de urbanización y equipamientos.
Superficie estimada (m²)		1.944
Ordenación		La establecida por el Plan General.
Obtención de suelo		Sí
Bases orientativas		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas
Gestión y Ejecución	Sistema de ejecución	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación
	Urbanización	Proyecto de urbanización.
Reservas y cesiones	Equipamientos públicos (m²)	
	Zonas verdes (m²)	263
	Aparcamientos	



Capítulo 5. INFRAESTRUCTURAS

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.5.01.- Determinaciones generales.

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



ANEXO

USOS Y MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS

**USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS
RELACIÓN DE USOS**U. Global
U. Pormenorizado
U. Específico

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

**USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS****RELACIÓN DE USOS**

U. Global

U. Pormenorizado

U. Específico

Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico			
Infraestructuras	Comunicaciones y Transportes	Red viaria de tráfico	F	FC	FCR
		Garajes y aparcamientos			FCG
		Áreas de servicio y gasolineras			FCA
	Redes de instalaciones	Colectores de saneamiento de aguas		FR	FRS
		Emisarios y redes de abastecimiento			FRA
		Líneas eléctricas			FRE
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			FRT
		Líneas de gas			FRG
		Otras			FRO
	Centros de Instalaciones	Depuradora y tratamiento de aguas		FI	FIS
		Abastecimiento de agua y depósitos			FIA
		Telecomunicaciones			FIT
		Gas			FIG
		Energía eléctrica			FIE
		Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos			FIR
		Otras			FIO
	Explotación de recursos naturales			FE	
	Singulares			FS	
Agrícola ganadero	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias		A	AO	
	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales			AE	
	Industrias agroganaderas	Almacenaje			AIA
		Transformación molestas			AIM
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas			AIN



USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			U. Global		L			
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)			U. Pormenorizado		LJ			
			U. Especifico					
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Especifico			LJJ	LJA	LR	LP
Espacios libres	Jardines y zonas verdes	Jardines	L	LJ	LJJ	0	0	0
	Áreas de Recreo y juego	Áreas ajardinadas		LR	LJA	0	0	0
	Áreas Peatonales			LP		0	0	0
						0	0	0
Residencial	Unifamiliar	Exclusivo	R	RU	RUE			
	Con local	Anexo a otros usos			RUL			
	Colectivo	Plurifamiliar		RC	RUA			
		Comunitario			RCP			
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria		I	IT				
	Almacenaje			IA				
	Producción y Transformación	Inocuas		IP	IFI			
		Molestas			IPM			
Equipamientos	Enseñanza	Infantil	E	EE	EEI			
		Primaria			EEP			
		Secundaria y Bachillerato			EEB			
		Otras			EEC			
	Deportivos	Pistas descubiertas		ED	EDP			
		Estadios, Pabellones y Complejos			EDE			
		Administrativo			ESA			
		Bienestar Social y Asistencial			ESB			
	Social	Sanitario		ES	ESS			
		Religioso			ESR			
		Cultural			ESC			
		Ocio y socio-recreativo			ESO			
	Servicios Urbanos	Cementerio		EU	EUC			
		Matadero			EUM			
		Seguridad ciudadana			EUS			
		Servicio de incendios			EUI			
		Servicio de limpieza			EUL			
Terciario	Comercial	Local comercial	T	TC	TCL			
		Centro comercial			TCC			
	Oficinas	Despacho profesional		TO	TOD			
		Empresas			TOE			
	Turístico	Sede institucional		TT	TOI			
		Hoteles			TTH			
		Pensiones y Hostales			TTP			
		Campamentos			TTC			
		Turismo Rural			TTR			
		Otros			TTO			
	Socio-recreativo	Bares, cafeterías y restaurantes		TS	TSB			
		Discotecas			TSD			
Infraestructuras	Comunicaciones y Transportes	Red viaria de tráfico	F	FC	FCR			
		Garajes y aparcamientos			FCG			
		Áreas de servicio y gasolineras			FCA			
	Redes de instalaciones	Colectores de saneamiento de aguas		FR	FRB			
		Emisarios y redes de abastecimiento			FRA			
		Líneas eléctricas			FRE			
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			FRT			
		Líneas de gas			FRG			
	Centros de instalaciones	Otras		FI	FRO			
		Depuradora y tratamiento de aguas			FIS			
		Abastecimiento de agua y depósitos			FIA			
		Telecomunicaciones			FIT			
		Gas			FIG			
Agrícola ganadero	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias	Energía eléctrica	A	AE	FIE			
		Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos			FIR			
		Otras			FIO			
	Industrias agroganaderas	Almacenaje		AI	AIA			
		Transformación molestas			AIM			
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas			AIN			



USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			U. Global		R					
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)			U. Pormenorizado							
			U. Específico							
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico			RU		RC			
					RUE	RUL	RUA	RCP	RCC	
Espacios libres	Jardines	Áreas ajardinadas	L	LJ	LJJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	Áreas de Recreo y Juego			LJA		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	Áreas Peatonales			LR		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
				LP		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Residencial	Unifamiliar	Exclusivo	R	RU	RUE	0	1,2		1,2	1,2
	Con local	Anexo a otros usos			RUL		0		1,2	1,2
	Colectivo	Plurifamiliar			RUA		0			
		Comunitario			RCP			0	1,2	
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria		I	RC	RCC	2	2		1,2	0
	Almacenaje									
	Producción y Transformación	Inocuas								
		Molestas								
Equipamientos	Enseñanza	Infantil	E	EE	EEI				1,2	1,2
		Primaria			EEP				1,2	1,2
		Secundaria y Bachillerato			EES				1,2	1,2
		Otras			EEO				1,2	1,2
Equipamientos	Deportivos	Pistas descubiertas	ED	ED	EDP					
		Estadios, Pabellones y Complejos			EDE					
	Social	Administrativo			ESA				1,2,4,6	1,2,4,6
		Bienestar Social y Asistencial			ESB				1,2,4,6	1,2,4,6
Equipamientos	Servicios Urbanos	Sanitario	ES	ES	ESS				1,2,4,6	1,2,4,6
		Religioso			ESR				1,2,4,6	1,2,4,6
		Cultural			ESC				1,2,4,6	1,2,4,6
		Ocio y socio-recreativo			ESO				1,2,4,6	1,2,4,6
Equipamientos	Servicios Urbanos	Cementerio	EU	EU	EUC					
		Matadero			EUM					
		Seguridad ciudadana			EUS				1,2,4,6	1,2,4,6
		Servicio de Incendios			EUI					
Equipamientos	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	EU	EU	EUL				1,2,6	1,2,6
		Otros			EUO				1,2,6	1,2
Equipamientos	Comercial	Local comercial	T	TC	TCL		4		1,2,4,6	1,2,4,6
		Centro comercial			TCC				1,2,4,6	1,2,4,6
		Despacho profesional			TOD				1,2,3,6	1,2,4,6
		Empresas			TOE				1,2,4,6	1,2,4,6
Equipamientos	Oficinas	Sede Institucional	T	TO	TOI				1,2	1,2
		Hoteles			TTH				1,2,6	1,2,6
		Pensiones y Hostales			TTP				1,2,6	1,2,6
		Campamentos			TTC					
Equipamientos	Turístico	Turismo Rural	T	TT	TTR				1,2,4,6	1,2,4,6
		Otros			TTO					
Equipamientos	Socio-recreativo	Bares, cafeterías y restaurantes	T	TS	TSB				1,2,4,6	1,2,4,6
		Discotecas			TSD					
Equipamientos	Comunicaciones y Transportes	Red viaria de tráfico	F	FC	FCR					
		Garajes y aparcamientos			FCG				3,4	3,4
		Áreas de servicio y gasolineras			FCA					
		Colectores de saneamiento de aguas			FRS					
Equipamientos	Redes de Instalaciones	Emisarios y redes de abastecimiento	F	FR	FRA					
		Líneas eléctricas			FRE					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			FRT					
		Líneas de gas			FRG					
Equipamientos	Centros de Instalaciones	Otros	F	FI	FRO					
		Depuradora y tratamiento de aguas			FIS					
		Abastecimiento de agua y depósitos			FIA					
		Telecomunicaciones			FIT					
Equipamientos	Explotación de recursos naturales	Gas	F	FI	FIG					
		Energía eléctrica			FIE					
		Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos			FIR					
		Otros			FIO					
Equipamientos	Agricultura ganadera	Explotaciones agropecuarias, forestales y cinegéticas ordinarias	A	AO						
		Explotaciones agropecuarias, forestales y cinegéticas especiales			AE					
	Industrias agropecuarias	Almacenaje			AIA					
		Transformación molestas			AIM					
Equipamientos	Industrias agropecuarias	Transformación nocivas, insalubres y peligrosas	A	AI	AIN					



USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			U. Global		I					
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)			U. Pormenorizado		IT		IA		IP	
			U. Especifico				IPI		IPM	
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Especifico								
Espacios libres	Jardines y zonas verdes	Jardines	L	LJ	LJJ	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	Áreas de Recreo y Juego	Áreas ajardinadas			LJA	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	Áreas Peatonales				LR	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
					LP	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Residencial	Unifamiliar	Exclusivo	R	RU	RUE					
	Con local	Con local			RUL					
	Anexo a otros usos	Anexo a otros usos			RUA	4,5,6	4,5,6	4,5,6		
	Colectivo	Plurifamiliar			RCP					
		Comunitario		RC	RCC					
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria		I	IT		0	1,2,4,6	1,2,4,6	1,2,6	
	Almacenaje				IA	1,2,3,4,6	0	1,2,3,4,6	1,2,3,5,6	1,2,3,4,6
	Producción y Transformación	Inocuas			IPI	1,2,4,6	1,2,4,6	0	1,2	1,2
		Molestas			IPM			1,2	0	
		Noctivas, insalubres y peligrosas		IPN						0
Equipamientos	Enseñanza	Infantil	E	EE	EEI					
		Primaria			EEP					
		Secundaria y Bachillerato			EES					
		Otras			EEO					
	Deportivos	Pistas descubiertas		ED	EDP	1	1	1		
		Estadios, Pabellones y Complejos			EDE	1,2	1,2	1,2		
		Administrativo			ESA					
		Bienestar Social y Asistencial			ESB	1,2	1,2	1,2		
	Social	Sanitario		ES	ESS					
		Religioso			ESR					
		Cultural			ESC					
		Ocio y socio-recreativo			ESO	1,2	1,2	1,2		
	Servicios Urbanos	Cementerio		EU	EUC					
		Matadero			EUM	1,2	1,2	1,2	1,2	
		Seguridad ciudadana			EUS	1,2	1,2	1,2	1,2	
		Servicio de Incendios			EUI	1,2	1,2	1,2	1,2	
		Servicio de limpieza			EUL	1,2	1,2	1,2	1,2	
		Otros			EUO	1,2	1,2	1,2	1,2	
Terceptario	Comercial	Local comercial	T	TC	TCL	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		Centro comercial			TCC	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
	Oficinas	Despacho profesional		TO	TOD					
		Empresas			TOE	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		Sede Institucional			TOI					
	Turístico	Hoteles		TT	TTH					
		Pensiones y Hostales			TTP					
		Campamentos			TTC					
		Turismo Rural			TTR					
		Otros			TTO					
	Socio-recreativo	Bares, cafeterías y restaurantes		TS	TSB	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		Discotecas			TSD	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
Infraestructuras	Comunicaciones y Transportes	Red viaria de tráfico	F	FC	FCR					
		Garajes y aparcamientos			FCG	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	
		Áreas de servicio y gasolineras			FCA	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
	Redes de instalaciones	Colectores de saneamiento de aguas		FR	FRS					
		Emisarios y redes de abastecimiento			FRA					
		Líneas eléctricas			FRE					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			FRT					
		Líneas de gas			FRG					
	Centros de instalaciones	Otras			FRO					
		Depuradora y tratamiento de aguas		FI	FIS					
		Abastecimiento de agua y depósitos			FIA					
		Telecomunicaciones			FIT					
		Gas			FIG					
		Energía eléctrica			FIE					
	Explotación de recursos naturales	Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos			FIR					
		Otras			FIO					
	Singulares			FE						
				FS						
Agrícola ganadero	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias		A	AO						
	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales			AE						
	Industrias agroganaderas	Almacenaje		AI	AIA					
		Transformación molestas			AIM					
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas		AIN						

[illegible]

[illegible]

USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)		U. Global		FC		F													
U. Global	U. Pormenorizado	U. Específico	U. Global	U. Específico	FCR	FCG	FCA	FRS	FRA	FRE	FRT	FRG	FRO	FIS	FIA	FIT	FIG	FIE	FIR	FIO	FE	FS
Espacios libres	Jardines y zonas verdes	Jardines	L	LJ	LJJ																	
	Áreas de Recreo y Juego	Áreas ajardinadas		LA	LJA																	
	Áreas Peatonales			LP																		
Residencial	Infantil	Excluido	R	RU	RUE																	
		Con local		RUL																		
	Colectivo	Añexo a otros usos		RUA																		
		Purificador	RC	RCF																		
		Comunitario	RCG	RCO																		
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria		I	IT																		
	Almacén			IA																		
	Producción y Transformación	Industria		IP	IPF																	
		Nuevas	IP	IPF																		
		Nuevas, insalubres y peligrosas	IP	IPF																		
Equipamientos	Educación	Infantil	E	EE	EEI																	
		Primaria		EEP																		
		Secundaria y Bachillerato		EEB																		
		Otras		EEC																		
		Deportivos		EDP																		
	Social	Estadios, Pabellones y Complejos	ED	EDB																		
		Administrativos		ECA																		
		Bienestar Social y Asistencial		ESB																		
		Sanitario		ESJ																		
		Religioso		EUR																		
	Servicios Urbanos	Cultura	ES	ESC																		
		Ocio y socio-recreativo		ESD																		
		Generación		EUC																		
		Alfabetización		EUM																		
		Seguridad ciudadana		EUS																		
	Servicio de Incendios	EU	EUI																			
Servicio de limpieza	EUL																					
Otros	EUC																					
Terciario	Comercial	Local comercial	TC	TCL																		
		Centro comercial		TCC																		
		Despacho profesional		TOD																		
	Oficinas	Empresas	TO	TOE																		
		Sede institucional		TOI																		
		Hoteles		THH																		
	Turístico	Paseos y Hostales	TT	TTP																		
		Ganapamientos		TTG																		
		Vivienda Rural		TRR																		
	Socio-recreativo	Otros	TF	TFO																		
Bares, cafeterías y restaurantes		TFB																				
	Ocio/deleas	TFD																				
Infraestructuras	Comunicaciones y Transportes	Red viaria de tráfico	FC	FCR	0	0	0	0														
		Saneamiento y alcantarillados		FCO	0	0	0	0														
		Áreas de servicio y gasolineras		FCA	0	0	0	0														
		Colectores de saneamiento de aguas		FRI	0	0	0	0	0													
		Barridos y redes de alcantarillado		FRA	0	0	0	0	0	0												
	Redes de instalaciones	Líneas eléctricas	FR	FRE	0	0	0	0	0	0												
		Antenas y líneas de telecomunicaciones		FRT	0	0	0	0	0	0	0											
		Líneas de gas		FRG	0	0	0	0	0	0	0	0										
		Otras		FRO	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
		Depositors y tratamiento de aguas		FIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0								
	Centros de instalaciones	Almacenamiento de agua y depósitos	FI	FIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
		Telecomunicaciones		FIT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
		Gas		FIO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
		Energía eléctrica		FIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
		Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos		FIR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Explotación de recursos naturales	Otras	FIO																				
			FE																			
Singulares		FS																				
Agrícola ganadero	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias	A	AO																			
	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas especiales		AE																			
			Almacén	AI																		
	Industrias agroganaderas		AIN																			
		Transformación maderas	AIN																			
		Transformación novales, insalubres y	AIN																			



USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			U. Global		A					
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)			U. Pormenorizado							
			U. Específico							
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico				AO	AE	AI		
								AIA	AIM	AIN
Espacios libres	Jardines y zonas verdes	Jardines	L	LJ	LJL					
	Áreas de Recreo y juego	Áreas ajardinadas		LR	LJA					
	Áreas Peatonales			LP						
Residencial	Unifamiliar	Exclusivo	R	RU	RUE					
		Con local			RUL					
		Anexo a otros usos			RUA					
	Colectivo	Plurifamiliar		RC	RCP					
		Comunitario			RCC					
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria		I	IT						
	Almacenaje			IA						
	Producción y Transformación	Inocuas		IP	IPF					
		Molestas			IPM					
		Nocivas, insalubres y peligrosas			IPN					
Equipamientos	Enseñanza	Infantil	E	EE	EEI					
		Primaria			EEP					
		Secundaria y Bachillerato			EEB					
		Otras			EEO					
	Deportivos	Pistas descubiertas	ED		EDF					
		Estadios, Pabellones y Complejos			EDE					
	Social	Administrativo	ES		ESA					
		Bienestar Social y Asistencial			ESB					
		Sanitario			ESG					
		Religioso			ESR					
		Cultural			ESC					
		Ocio y socio-recreativo			ESO					
	Servicios Urbanos	Cementero	EU		EUC					
		Matadero			EUM					
		Seguridad ciudadana			EUS					
		Servicio de incendios			EUI					
		Servicio de limpieza			EUL					
		Otros			EUO					
Terciario	Comercial	Local comercial	T	TC	TCL					
		Centro comercial			TCC					
	Oficinas	Despacho profesional		TO	TOD					
		Empresas			TOE					
	Turístico	Sede institucional			TOI					
		Hoteles		TT	TTH					
		Pensiones y Hostales			TTF					
		Campamentos			TTC					
		Turismo Rural			TTR					
		Otros			TTO					
	Socio-recreativo	Bares, cafeterías y restaurantes		TS	TSB					
		Discotecas			TSD					
Infraestructuras	Comunicaciones y Transportes	Red viaria de tráfico	F	FC	FCR					
		Garajes y aparcamientos			FCG					
		Áreas de servicio y gasolineras			FCA					
	Redes de Instalaciones	Colectores de saneamiento de aguas		FR	FRG					
		Emisarios y redes de abastecimiento			FRA					
		Líneas eléctricas			FRE					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			FRT					
		Líneas de gas			FRG					
		Otras			FRO					
	Centros de Instalaciones	Depuradora y tratamiento de aguas		FI	FIS					
		Abastecimiento de agua y depósitos			FIA					
		Telecomunicaciones			FIT					
		Gas			FIG					
		Energía eléctrica			FIE					
		Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos			FIR					
	Explotación de recursos naturales	Otros			FIO					
				FE						
	Singulares			FG						
Agrícola ganadero	Explotaciones agroganaderas, forestales y cinegéticas ordinarias		A	AO		0	2	2	2	
				AE		2	0	2	2	
	Industrias agroganaderas	Almacenaje		AI	AIA	2	2	0	2	
		Transformación molestas			AIM	2	2	2	0	
		Transformación nocivas, insalubres y peligrosas			AIN					0

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1.- INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes.

Se redacta el presente resumen ejecutivo del Plan General Municipal de Cheles de conformidad con lo establecido en el artículo 79.2 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, -en adelante LSOTEX- modificado por la ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX; cuyo tenor literal se reproduce a continuación:

"2. La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) de esta ley, junto con el extracto explicativo de la integración de sus aspectos ambientales, legalmente establecido, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior."

El texto del artículo 7.1.c) de la LSOTEX es el siguiente:

"A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán:

"c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer, que deberá expresar al menos los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

El Plan General Municipal de Cheles fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 25 de junio de 2015.

En consecuencia, el presente documento explicita las características esenciales de la nueva ordenación, incluyendo los ámbitos de nueva ordenación, así como un extracto explicativo de los aspectos ambientales afectados.

2. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CHELES.

2.1. CONTENIDO Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Promotor

El promotor del Plan General Municipal de Cheles es el Excmo. Ayuntamiento de Cheles, sito en la Plaza Díaz Ambrona, nº 1, C.P.: 06105, Cheles, provincia de Badajoz.

Localización y ámbito de actuación

El municipio de Cheles se encuentra situado en la provincia de Badajoz. Pertenece al partido judicial de Olivenza, junto con los municipios de Alconchel, Almendral, Higuera de Vargas, Olivenza, Táliga, Torre de Miguel Sesmero, Valverde de Leganés y Villanueva del Fresno. Su término municipal está rodeado por el término municipal de Alconchel, limitando al oeste con Portugal.



Tiene una extensión de 46,2 Km² y se encuentra situado a 51 Km de Badajoz (capital de provincia).

Objetivos generales del Plan General.

Territorio Municipal

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas:
 - Entorno del Embalse de Alqueva.

- Dehesas.
 - Embalse de Alqueva y riberas de los arroyos de la Bufanda, de las Merlizas, Carambío, del Hierro, del Corcho, de Arriba y otros.
 - Zonas de agricultura de secano, y especialmente, de viñedo y olivar.
 - Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) "Mina del Novillero" y "Guadiana Internacional".
 - Ruedo de Cheles.
 - Entorno de elementos de valor cultural.
 - Infraestructuras y equipamientos públicos: carreteras, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.
- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico y etnográfico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

Núcleo urbano

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Incorporación de los cortinales y vacíos englobados en la trama urbana.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.
- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos, y de modo particular el industrial, evitando la dispersión del mismo en la periferia del núcleo mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas, permitiendo así satisfacer la creciente demanda del mismo.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los elementos urbanos que la impiden o dificultan.
- Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres, erradicación de la infraedificación y de los usos incompatibles con el medio urbano.
- Ordenación de los crecimientos desarrollados sobre la avenida del Guadiana, encaminando la natural tendencia de desarrollo urbano y favoreciendo la integración en el núcleo de los principales equipamientos situados en sus proximidades.

Contenido del Plan General.

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX y en el 42 del RPLANEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

- 1.- **Memoria General**, integrada por los siguientes documentos:



a) Memoria Informativa: Según artículo 43.1 del RPLANEX. Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.

b) Memoria Justificativa: Según el artículo 43.2 del RPLANEX. Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

2.- **Planos de Información**: Según artículo 44 del RPLANEX. Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

3- **Planos de Ordenación**: Según artículo 51 del RPLANEX Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

4.- **Normas Urbanísticas**.: Según artículos 45, 46, 47, 48 y 49 del RPLANEX Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Chiles. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

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

a) Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.

b) Catálogo de Bienes Protegidos: Según artículo 50 del RPLANEX: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

5.- **Informe de Sostenibilidad Ambiental**.: Se incorpora al Plan General según lo establecido en el artículo 75.3 de la LSOTEX e incluye como anexos el resto de documentos elaborados en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General, conforme al artículo 22 del

Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Incluye como Anexo la Memoria Ambiental Definitiva emitida por el órgano ambiental en el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General.

2.2. RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En coherencia con los objetivos pretendidos, el modelo de desarrollo definido para Cheles en el documento del Plan General Municipal potencia:

- **El control de los crecimientos urbanos**, para permitir la incorporación de cortinales y vacíos así como el remate de la estructura urbana del núcleo.

- **La ordenación de los crecimientos desarrollados sobre la avenida del Guadiana** integrando los equipamientos situados en sus proximidades..

- **La protección de las zonas con valores** ecológico ambientales, agrícolas o paisajísticos, y la preservación de las áreas no precisas para el desarrollo urbano racional y sostenible; a través de la clasificación de las mismas como suelo no urbanizable protegido y común.

La clasificación y calificación global definidas por el Plan General se sintetizan en los siguientes cuadros:

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (Ha)
Suelo urbano	Consolidado	32,947
	No consolidado	8,469
Total suelo urbano (SU)		41,416 Ha
Suelo urbanizable	Residencial	13,177
	Industrial	1,762
Total suelo urbanizable (SUB)		14,939 Ha
Suelo no urbanizable	Suelo no urbanizable protegido	4.439,49
	Suelo no urbanizable común	346,42
Suelo no urbanizable (SNU)		4.785,91 Ha
Total municipio		4.842,26 Ha

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE		SUPERFICIE (Ha)
Suelo no urbanizable común (SNU-C)		346,42 Ha
Suelo no urbanizable protegido (SNUP)	Estructural Agrícola (SNUP-EA)	829,46
	Ambiental Hidráulica (SNUP-AH)	698,73
	Dominio público hidráulico cota 152	697,67
	Paisajística del Entorno de Alqueva (SNUP-PE)	377,15
	Paisajística Dehesas (SNUP-PD)	1.794,78
	Infraestructuras y equipamientos (SNUP-IE))Carreteras	24,98
	Infraestructuras y equipamientos (SNUP-IE))Equipamientos	16,72
	Total suelo no urbanizable protegido (SNUP)	4.439,49 Ha
Categorías sobreimpuestas	Categoría sobreimpuesta régimen especial	2.261,81
	Natural de LIC (SNUP-NL)-	3,11
	Cultural (SNUP-C)	205,23
	Infraestructuras y equipamientos (SNUP-IE))Afección carreteras	60,34
Total suelo no urbanizable (SNU)		4.785,91 Ha



(*) Superficies no computadas por superponerse estas protecciones a otras categorías.

Los documentos en los que se refleja la ordenación prevista por el Plan General Municipal son los siguientes, en función de las distintas clases y categorías de suelo:

1. Categorías de suelo no urbanizable.

1.a. Delimitación: Los planos que grafían la delimitación de las categorías son los correspondientes al suelo no urbanizable:

Plano OE2-OE11 –hojas 1 a 4- del PGM: *Clasificación. Catálogo en SNU.*

1.b. Regulación: La regulación de usos y actividades en cada categoría se contiene en el capítulo 9 del Título 3 de las Normas Urbanísticas.

2. Ámbitos de nueva ordenación y desarrollo, distinguiéndose:

- Ámbitos de **suelo urbanizable** delimitados en el Plan General.

- Ámbitos de **suelo urbano no consolidado** delimitados en el Plan General.

2.a. Delimitación: El plano que grafía todos los ámbitos de ordenación de forma general, tanto los sectores de suelo urbanizable, como los ámbitos de suelo urbano no consolidado es:

Plano OE2-OE11 –hoja 3- del PGM: *Clasificación. Catálogo en SNU.*

Los planos específicos en que se grafía la delimitación y ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable son:

Planos OE2A: *Calificación urbanística. Zonas de ordenación urbanística* y OD-2 (Hojas 1 a 6) *Calificación urbanística.*

2.b. Regulación: La regulación del alcance de las determinaciones en los distintos ámbitos viene definida, para cada ámbito, en el capítulo 10 del Título 3 y en los capítulos 3 y 4 del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

2.3 SUELO NO URBANIZABLE. ASPECTOS AMBIENTALES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX y en el 6 del RPLANEX, el Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal y en congruencia con las directrices y normas marcadas por el Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva.

Los suelos clasificados en aplicación de alguna de las circunstancias descritas en los puntos 1º, 2º y 3º, se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (**SNUP**), en tanto que los clasificados en virtud de las circunstancias descritas en el punto 4º constituyen el suelo no urbanizable común (**SNUC**).

En el suelo no urbanizable se han señalado, a través de la regulación incluida en las Normas Urbanísticas, las actuaciones posibles en el mismo, y en particular se han determinado las afecciones medioambientales específicas de protección. Todas estas determinaciones tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas para garantizar su desarrollo equilibrado e integral.

Determinaciones de la Memoria Ambiental.

Las determinaciones y especificaciones fundamentales de la Memoria Ambiental emitida por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía de la Junta de Extremadura en el seno del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General Municipal de Cheles, el 29 de mayo de 2014, que han sido determinantes tanto para la regulación de las diversas categorías como para la delimitación física de las mismas son las contenidas en el apartado 7 de dicha Memoria, y en concreto las siguientes:

- Legislación: se incorpora al documento la legislación de aplicación de carácter ambiental, tanto en el documento de Plan General como en el ISA.
- Se ajustan sus determinaciones a las del Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva.
- Se adapta al proyecto de actualización de los lugares que integran la Red Natura 2000 en Extremadura, asumiendo la propuesta de descatalogación de la mayor parte del LIC "Guadiana Internacional", incluido el tramo a su paso por el término de Cheles.
- Se incluye el artículo 56 quater de la ley 8/1998, modificada por la ley 9/2006, en la regulación normativa del LIC Mina Los Novilleros. La delimitación de esta categoría es coincidente con la del espacio protegido.
- Se contempla de modo específico la protección de las áreas con presencia de murciélago mediano de herradura o murciélago mediterráneo de herradura, incorporando al artículo 3.9.25 de las normas urbanísticas del Plan General las determinaciones expresadas en la Memoria Ambiental.
- Conforme a las determinaciones de la Memoria Ambiental, se ajusta la delimitación del suelo no urbanizable de protección paisajística de dehesas (SNUP-PD) de modo que coincida con el hábitat de la Directiva denominado Bosques de *Quercus Suber* y/o *Quercus ilex*, corrigiéndose la omisión detectada en la Memoria.
- El régimen de usos establecido para el suelo no urbanizable de protección paisajística de dehesas

(SNUP-PD) está basado en el mantenimiento de los usos tradicionales (agrícola, ganadero y forestal), que se definen como usos característicos de dichas áreas en el artículo 3.9.26 de las normas urbanísticas.

- En congruencia con lo determinado en la Memoria Ambiental, el artículo 3.9.14 de las normas urbanísticas del Plan General establece que las construcciones e instalaciones vinculadas a ,os usos tradicionales deben realizarse en parcelas cuya superficie sea igual o superior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria.

- Se han tenido en cuenta las consideraciones de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, tanto en suelo urbano como en el urbanizable y en el no urbanizable. En concreto, se ha incorporado a las condiciones del sector de uso industrial las relativas al consumo máximo de agua (art. 4.3.06), y se ha justificado que el incremento de demanda que supondrán las actuaciones propuestas no rebasa los límites de la planificación hidrológica para todo el municipio para los años horizonte de 2015, 2021 y 2027. Así mismo se establece la obligación de disponer tanques de tormentas (art. 2.2.54). En lo que respecta a la red hidrográfica, se han incluido los cursos de agua señalados por la Memoria Ambiental, y se han adoptado las soluciones de ordenación adecuadas para que la urbanización no degrade la calidad de los dos arroyos integrados en el núcleo, el de Arriba y el de la Zarcita, calificando como zonas verdes los terrenos afectados.

- Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el Decreto 24/2010, de 26 de febrero, por el que se regulan las condiciones para la instalación de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos, al precisar en los artículos 3.9.24, 3.9.26, 3.9.27 y 3.9.28 de las normas urbanísticas del Plan General que estos cerramientos deban estar siempre autorizados por el organismo competente.

- Se han subsanado las deficiencias encontradas en el informe de sostenibilidad ambiental, incorporándose nueva cartografía de clasificación y calificación del suelo con arreglo a las determinaciones de la memoria ambiental.

- Se establece un programa de seguimiento ambiental.

Categorías del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

SNUC:

Suelo no urbanizable común (**SNUC**)

SNU-P:

Suelo no urbanizable de protección (**SNU-P**)

En el suelo no urbanizable de protección se distinguen a su vez las siguientes subcategorías:

1: De protección ambiental, natural, paisajística y cultural:

- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (**SNU-PA**), con las siguientes variedades:
 - * De protección ambiental hidráulica (**SNU-PAH**)



- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (**SNU-PN**) en su variedad de protección de LIC (**SNU-PNL**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (**SNU-PP**), con las siguientes variedades:
 - *Protección del entorno del embalse de Alqueva (**SNU-PPE**)
 - *Protección de Dehesas (**SNU-PPD**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (**SNU-PC**):

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

* **SNU-PEA**: Protección estructural agrícola

3: Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (**SNU-PIE**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección de su integridad y funcionalidad.

4: Suelo No Urbanizable de Protección Especial en categoría sobreimpuesta a la ordenación: constituido por los terrenos a los que el PTAIEA sujeta a un régimen de protección especial que se agrega a las determinaciones establecidas para la categoría matriz a la que pertenezcan.

Características generales del suelo no urbanizable:

Común (SNUC):

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable común aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización; así como aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. De conformidad con lo señalado en el PTEAIEA se incluyen en esta categoría los terrenos de la Zona de Ruedos de Cheles

Protegido (SNU-P):

SNU-PAH:

Dominio público hidráulico, cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos y sus zonas de policía (**SNU-PAH**).

Son los terrenos afectados por la legislación sectorial de Aguas.

El SNU-PAH corresponde en su totalidad a las riberas de los arroyos de la Bufanda, de las Merlizas, Carambío, del Hierro, del Corcho, de Arriba y otros en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos y la zona de policía.

Los márgenes de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

SNU-PNL:Áreas de protección natural de LIC (**SNU-PNL**)

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en el Lugar de Importancia Comunitaria denominado Mina Los Novilleros, delimitado como LIC en cumplimiento de la Directiva 92/43 CEE, con el código ES4310073.

Los terrenos incluidos se encuentran a su vez adscritos a la categoría de suelo no urbanizable de protección de dehesas, teniendo la protección natural de LIC un carácter añadido a las características y peculiaridades de dicha categoría, y un alcance limitado a las actividades reguladas por la legislación sectorial.

SNU-PPE:Áreas de protección paisajística del entorno del embalse de Alqueva (**SNU-PPE**)

De conformidad con lo dispuesto en el PTAIEA, y atendiendo simultáneamente a lo dispuesto en la Sentencia 1010/2011 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, se incluyen en esta categoría los terrenos ribereños incluidos en una banda continua de 100 metros considerada a partir de la cota máxima de embalse (+152,00 m). Dicha banda engloba, por consiguiente, la zona de servidumbre y policía establecida por la Ley de Aguas para los embalses, lagos y lagunas, según se establece en el Capítulo I, artículo 96, del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la citada Ley.

La protección de estos suelos pretende la salvaguarda y mejora de la integridad ecológica y paisajística del entorno del embalse de Alqueva, compatible con la explotación agropecuaria del agrosistema de dehesa, e integrando las actividades y equipamientos recreativos, así como usos ligados al alojamiento de acuerdo con la regulación del turismo y sólo en las áreas establecidas por el Plan General, de conformidad con lo indicado en el PTAIEA

SNU-PPD:Áreas de protección paisajística de dehesas (**SNU-PPD**)

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa de alto interés productivo, ecológico y paisajístico, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas y pastizales, con presencia de alcornoques y matorrales típicos, destinados en general al aprovechamiento ganadero extensivo.

SNU-PC:Áreas de protección cultural (**SNU-PC**).

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico, arqueológico y etnográfico situados en el término.

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

SNU-PEA:

Las partes del término en que las condiciones del terreno permiten un mayor aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o hidrológico, el primero basado fundamentalmente en cultivos de secano, integran la subcategoría **SNU-PEA**

Áreas de protección estructural agrícola (**SNU-PEA**)

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

SNU-PIE:Dominios públicos y zonas de protección de las infraestructuras y equipamientos (**SNU-PIE**)

Definidas por referencia a su legislación específica.

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

De conformidad con el Plan Territorial del Área de Influencia del Embalse de Alqueva, el Plan General establece además una categoría de protección especial sobreimpuesta a las zonas de especial protección paisajística de dehesas o de protección estructural agrícola que se localizan en las cercanías del embalse.

2.4 SUELO URBANIZABLE.**Delimitación.**

Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX y el 5 del RPLANEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

El Plan General propone la creación de cuatro sectores de uso residencial, y uno de uso industrial. Los suelos residenciales se ubican en las zonas inmediatas al suelo urbano situadas junto a la carretera a Villanueva del Fresno (BA-V- 2101); en el vacío situado entre la carretera de Olivenza (EX -315) y la calle Donoso Cortés, y en el vacío que se sitúa entre el nuevo colegio y las traseras de las calles Inmaculada, Bravo Murillo y del Cristo. Son sectores de reducida extensión superficial y baja densidad edificatoria, en consonancia con las previsiones de crecimiento y las características del sector inmobiliario local.



Análogamente, la satisfacción de las demandas de suelo de uso industrial, derivadas de la escasa dinámica económica del municipio, exigía del Plan General una adecuada respuesta, que se traduce en la previsión de un sector de suelo urbanizable dimensionado con racionalidad.

Atendiendo a la necesidad de la pronta satisfacción de las demandas de suelo residencial, y cumpliéndose el requisito de contigüidad al suelo urbano a que se refiere el artículo 70.2.2 de la LSOTEX, el Plan General Municipal establece las determinaciones de ordenación detallada del sector residencial SUB-03, legitimando de este modo la actividad de ejecución en este sector sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Justificación del seguimiento de las directrices del PTAIEA

El PTAIEA establece en su artículo 35, con rango de directrices, las reglas a que debe someterse el Plan General en lo que a la ordenación del suelo urbanizable se refiere. A continuación se transcribe su contenido:

1. *La adecuación de la ordenación urbanística a la capacidad de carga del ámbito correspondiente, entendiendo por capacidad de carga la aptitud de un área determinada para soportar un nivel de intensidad de usos urbanos sin que se produzca un proceso de deterioro ambiental, social o cultural.*
2. *La fijación de la capacidad de carga deberá hacerse en función de las capacidades diferenciadas de los diferentes elementos ambientales del ámbito de que se trate y para que opere como criterio de enjuiciamiento de la corrección y procedencia, por tanto, de cualquier decisión propia sobre la ordenación urbanística, la cual nunca debe ser tal que provoque la superación de los límites resultantes de la capacidad de carga pertinente.*
3. *Los Planes Generales Municipales deberán evaluar la capacidad de carga de los suelos destinados a acoger nuevos crecimientos o afectados por operaciones de transformación o intensificación de los usos originarios, conforme a los principios definidos en el título primero de estas Normas.*

Para efectuar la evaluación de la capacidad de carga de los suelos destinados a la urbanización deberán ser considerados, como mínimo, los siguientes factores:

- a) *Las características geológicas, topográficas y ecológicas de los terrenos.*
- b) *La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.*
- c) *El impacto de la urbanización proyectada sobre los recursos renovables y el paisaje.*
- d) *Las demandas de equipamientos y servicios generadas por la densidad de uso proyectada, en relación con la capacidad de las redes existentes en el Municipio.*
- e) *La disponibilidad de una variedad de medios de accesibilidad sostenible.*
- f) *El impacto de las nuevas infraestructuras necesarias sobre los recursos no renovables y el paisaje.*

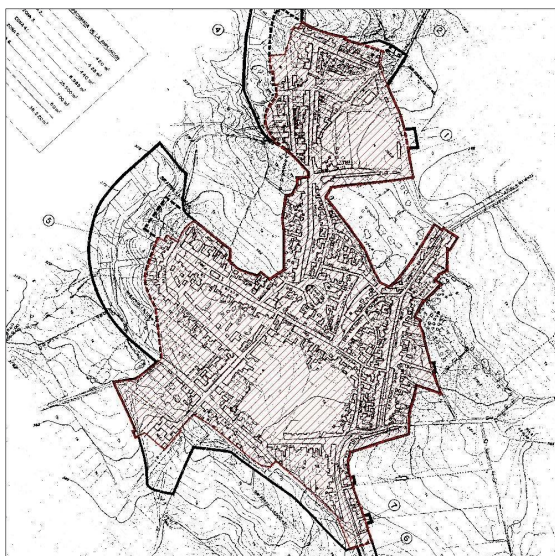
La ordenación de los suelos urbanizables propuestos por el Plan es congruente con estas reglas.

En lo que a cuantificación, situación y delimitación de los sectores se refiere, el apartado 4 del citado artículo 35 establece para Cheles en su letra b)ii la limitación de que la superficie total del suelo urbanizable sea inferior a la delimitada –como suelo urbano– en el Proyecto de Delimitación

de Suelo Urbano aprobado para el municipio en 1979, que era de 28,55 hectáreas, según medición realizada sobre la cartografía del PDSU. Esta limitación se cumple, según se observa en el apartado

3.4 de esta Memoria, ya que la superficie total del suelo urbanizable propuesto es de 14,39 ha.

La imagen anexa muestra, sombreado en rojo, el suelo clasificado como urbano en 1979.



Así mismo, en concordancia con lo establecido en el párrafo inicial del artículo 35.4, la clasificación de nuevo suelo urbanizable calificado para uso residencial, turístico o pequeña industria compatible con la residencia se ha efectuado de modo tal que se garantiza una estricta continuidad con el núcleo urbano mediante el máximo contacto perimetral con éste, encontrándose dentro de las delimitaciones establecidas en el plano de

Síntesis de Ordenación.

Los cinco sectores propuestos tienen contacto directo con el suelo urbano o urbanizable en longitudes superiores a la cuarta parte de su perímetro, según puede observarse en la documentación gráfica, alcanzando incluso el 100% en el caso del sector SUB-01.

La estructura viaria de los nuevos sectores produce la máxima integración física y funcional en la malla urbana existente o prevista, no produciéndose vacíos ni discontinuidades entre los nuevos tejidos urbanos y los existentes o previstos.

La capacidad residencial estimada de estos sectores es de 315 viviendas.

Descripción de los sectores:

Sectores residenciales: SUB-01, SUB-02, SUB-03 y SUB-05.

SECTORES RESIDENCIALES	
Identificación	Sector SUB-01
Localización	En la zona central, limitado al norte por la prolongación de la calle Engracia Gómez Galván, que lo separa del sector SUB-05.
Número de viviendas	84
Identificación	Sector SUB-02
Localización	Al sureste del núcleo urbano, junto a la margen oriental de la calle Cruz y la carretera a Villanueva del Fresno.



SECTORES RESIDENCIALES		
Número de viviendas	de	123
Identificación	Sector SUB-03	
Localización	En la zona noreste del núcleo, sobre la margen norte de la carretera a Olivenza.	
Número de viviendas	de	57
Identificación	Sector SUB-05	
Localización	En la zona central, limitado al norte por el sector SUB-04 y al sur por la prolongación de la calle Engracia Gómez Galván, que lo separa del sector SUB-01.	
Número de viviendas	de	51

Sector industrial SUB-04.

Identificación	Sector SUB-04
Localización	Al norte del núcleo urbano.

Cuadros resumen.

Los siguientes cuadros recogen las características de los sectores:

Sectores sin ordenación detallada:

Sector	Superficie Bruta (m ²)	Superficie neta (m ²)	Superficie edificable usos lucrativos (m ² t)	% Superficie suelo edificable V.P.P.	Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
SUB-01	33.739	33.739	15.183	40%	0,45
SUB-02	49.374	49.374	22.218	40%	0,45
SUB-04	17.622	17.622	8.811		0,50
SUB-05	25.628	25.628	11.533	40%	0,45

Suelo urbanizable con ordenación detallada:

SUB-03	Superficie bruta (m ² s)	Superficie edificable usos lucrativos (m ² t)	Aprovechamiento homogeneizado	Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
Total	22.975			
Residencial	7.583	11.375	10.874	
Z. Verdes	3.202			
Equip.	2.334			
Viario	9.856			
Total	22.975	11.375	10.874	0,473

2.5 SUELO URBANO.

Delimitación.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

- a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX
- b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

Ordenación.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Cheles, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en su interior, así como en el encauzamiento de los crecimientos de tendencia lineal que tienen su eje la Avenida del Guadiana en la zona noroccidental, y la carretera de Villanueva del Fresno en la zona suroriental.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y a actuaciones puntuales de rectificación de alineaciones, aperturas de viales y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial, con excepción de los terrenos destinados a equipamientos y de las zonas industriales consolidadas, o de nueva creación, cuyos usos globales serán éstos.



El uso residencial podrá ser compatible con actividades terciarias, o de pequeñas industrias y talleres, estando limitados estos usos en función del área normativa en que se establecen.

El dimensionado de la capacidad de absorción de viviendas en los suelos urbanos y urbanizables propuestos es el siguiente:

Viviendas en suelo urbano antigua UA-1 (UA-04)	191
Viviendas en suelo urbano nuevas UA	120
Viviendas en suelo urbanizable	<u>315</u>
Total	626 viviendas

Unidades de actuación.

El Plan General delimita cinco ámbitos de suelo urbano no consolidado, a gestionar mediante unidades de actuación urbanizadora. En unos casos se trata de actuaciones de ordenación sobre los vacíos urbanos y cortinales existentes en el núcleo, caso de las UA/U-01 en la calle María Aurora, o la UA/U-02, en la calle Donoso Cortés; en otros las actuaciones propuestas proceden de la asunción por el Plan General de iniciativas contempladas por el anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que no llegaron a desarrollarse. Es el caso de las UA/U-03 y UA/U-04, en la Avenida del Guadiana. Por último, la UA/U-05, en el extremo de la carretera a Villanueva del Fresno se delimita para posibilitar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios.

Cuadros resumen.

Los cuadros siguientes recogen las características de las unidades de actuación previstas:



Unidad de Actuación U-01	Superficie Bruta (m ² s)	Superficie edificable usos		Aprovechamiento homogeneizado		Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
		Libre	Protegida	Libre	Protegido	
Total	20.443	7.703	5.136	8.024	3.589	
Unifamiliar	3.541	3.187	2.125	3.506	1.572	
Residencial	4.182	4.516	3.011	4.516	2.017	
Z. Verdes	4.501					
Equip.						
Viario	12.720					
Total U-01	20.443	12.839		11.613		0,568
U-02						
Total	12.184	6.961	4.640	7.157	3.201	
Unifamiliar	2.180	1.962	1.308	2.158	968	
Residencial	4.628	4.999	3.332	4.999	2.233	
Z. Verdes	1.941					
Equip.						
Viario	3.435					
Total U-02	12.184	11.601		10.357		0,850
U-03						
Total	6.968	2.342	1.561	2.576	1.155	
Unifamiliar	2.602	2.342	1.561	2.576	1.155	
Z. Verdes	1.366					
Equip.						
Viario	3.000					
Total U-03	6.968	3.903		3.731		0,535
U-04						
Total	40.357	16.373	10.915	18.010	8.077	
Unifamiliar	18.192	16.373	10.915	18.010	8.077	
Z. Verdes	2.640					
Equip.	2.660					
Viario	16.865					
Total U-04	40.357	27.288		26.0857		0,646

Unidad de Actuación U-05	Superficie Bruta (m ² s)	Superficie edificable usos lucrativos (m ² t)	Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)	Aprovechamiento medio. (u.a./m ²)
Total	4.740	2.479	2.231	
Industrial	1.652	2.479	2.231	
Z. Verdes	980			
Equip.	233			
Viario	1.875			
Total U-05	4.740	2.479	2.231	0,471

**Otras actuaciones en suelo urbano.**

Además de las actuaciones a desarrollar mediante unidades de actuación urbanizadora, el Plan General contempla otras actuaciones de urbanización de menor entidad, en los que no resulta precisa o conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora. La ejecución de las obras de urbanización precisas, así como la obtención del suelo previsto para las dotaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Se delimitan con este fin trece unidades de actuación de urbanización.

Las actuaciones están encaminadas a completar la urbanización en zonas que presentan una elevada consolidación de la edificación, y a las que el Plan disminuye la edificabilidad respecto a la existente, razón por la cual no resulta conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora. El cuadro siguiente expresa la localización e identificación de las actuaciones previstas.

ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA	
Identificación	AU-OPO-01
Localización	Avda. del Guadiana
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a la urbanización de los viales de servicio del Colegio y el campo de fútbol.
Identificación	AU-OPO-02
Localización	Manzanas comprendidas entre la calle Molino del Bola, Isla de la Ceniza y Avda. del Guadiana.
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a la urbanización de las calles Molino del Bola e Isla de la Ceniza.
Identificación	AU-OPO-03
Localización	Traseras c/. Isla de la Ceniza
Descripción	Actuación de urbanización encaminada a la urbanización de un vial de borde en las traseras de la calle Isla de la Ceniza
Identificación	AU-OPO-04
Localización	C/. Isla de la Ceniza
Descripción	Actuación de urbanización.
Identificación	AU-OPO-05
Localización	c/. Manuel Regio
Descripción	Actuación de ordenación encaminada a la urbanización de un vial de borde en la prolongación de la calle Manuel Regio y a la obtención de una zona verde.
Identificación	AU-OPO-06
Localización	C/. Cuartel
Descripción	Actuación de ordenación.
Identificación	AU-OPO-07
Localización	Traseras cuartel Guardia Civil
Descripción	Actuación de equipamientos y urbanización
Identificación	AU-OPO-08
Localización	Cuartel Guardia Civil



ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA	
Descripción	Actuación de urbanización.
Identificación	AU-OPO-09
Localización	Pozo Zarcita
Descripción	Actuación de recualificación, encaminada a la creación de una zona verde en torno al pozo Zarcita
Identificación	AU-OPO-10
Localización	Borde Sector SUB-01
Descripción	Actuación de urbanización.
Identificación	AU-OPO-11
Localización	C/. Inmaculada
Descripción	Actuación de urbanización.
Identificación	AU-OPO-12
Localización	Ctra. de Olivenza
Descripción	Actuación de ordenación.
Identificación	AU-OPO-13
Localización	C/. Molino de Aceite
Descripción	Actuación de urbanización y equipamientos.

2.6 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Según se analiza en la Memoria de Información Urbanística, cabe determinar en el núcleo urbano dos áreas diferenciadas, cada una de ellas con sus propias características estructurales, tipológicas y funcionales. De la definición de estas áreas, y tomando como punto de partida los objetivos ya expuestos, así como la opción mantenida de aceptación y mejora de la estructura urbana existente, se deriva la ordenación propuesta en este Plan General, y que se concreta en el establecimiento de sendas zonas o áreas normativas. La reciente creación de una nueva zona de uso global de equipamientos motiva consecuentemente el establecimiento de un área normativa específica.

Centro histórico (ZP: Zona de protección).

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

Zonas de mantenimiento (ZM)

Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en estas zonas la mayor



parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.

Zonas de reforma (ZR)

Corresponde a las áreas no consolidadas englobadas en el tejido urbano, antiguos corralones que hoy configuran vacíos urbanos escasamente cualificados, para los que el Plan propone una nueva ordenación urbanística.

Zonas de desarrollo (ZD)

Son las áreas en las que se proyectan los crecimientos del núcleo. Aunque en general corresponden a los suelos urbanizables propuestos, en suelo urbano se integran en esta zona los terrenos recientemente incorporados al mismo en las zonas aledañas a la carretera del río.

Zonas de equipamientos (ZE).

Comprende los terrenos, en su totalidad de propiedad municipal, situados junto a la margen norte de la carretera del río –Avenida del Guadiana–, al oeste del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones deportivas, educativas y los espacios libres de la población, para los que el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres.

Zona industrial (ZI)

Son las áreas de desarrollo constituidas por terrenos al norte del núcleo urbano en las que se prevé la implantación de usos industriales.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

CERTIFICA:

Que con fecha 11/09/2015 y nº BA/047/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal

Municipio: CHELES

Aprobación definitiva: 25/06/2015

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 11 de septiembre de 2015,

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •