



RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Fuente del Arco (con sistema de ejecución simplificado). (2016060563)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Asimismo, la disposición adicional primera del citado decreto indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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).

En virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras la modificación operada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10), "los municipios con una



población igual o inferior a 2.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado" con sujeción a unas determinadas reglas.

El citado municipio cumple los requisitos exigibles para acogerse a este específico régimen, y propone la aprobación de un Plan General que se adapta en su estructura documental 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 24-06-10).

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, pero con las peculiaridades específicas que para este "tipo" de planeamiento posibilita este régimen simplificado.

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

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar como Anexo 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 siguiente al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 29 octubre de 2015, el Plan General Municipal de Fuente del Arco, quedando Normas Urbanísticas quedando como sigue:

**TÍTULO 1
CONTENIDO COMÚN****CAPÍTULO 1
DEFINICIONES*****Art. 1.1.1. Parámetros urbanísticos.***

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

Art. 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.

Art. 1.1.3. Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Art. 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.

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

Art. 1.1.5. Línea de edificación.

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

Art. 1.1.6. Ancho de vial.

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

Art. 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.

Art. 1.1.8. Parcela edificable.

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento



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

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

Art. 1.1.9. Parcela mínima.

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

Art. 1.1.10. Parcela afectada.

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

Art. 1.1.11. Parcela protegida.

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

Art. 1.1.12. Linderos o lindes.

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

Art. 1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.

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

Art. 1.1.14. Fondo de parcela.

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

Art. 1.1.15. Círculo Inscrito.

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

**Art. 1.1.16. Cerramiento de parcela.**

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

Art. 1.1.17. Edificación alineada.

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

Art. 1.1.18. Fondo edificable.

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

Art. 1.1.19. Profundidad máxima edificable.

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

Art. 1.1.20. Edificación retranqueada.

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

Art. 1.1.21. Patio abierto.

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

Art. 1.1.22. Superficie libre.

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

Art. 1.1.23. Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Art. 1.1.24. Separación entre edificaciones.

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

Art. 1.1.25. Edificación libre.

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

**Art. 1.1.26. Superficie ocupada.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Art. 1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta.

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

Art. 1.1.28. Superficie edificable.

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

Art. 1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.

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

Art. 1.1.30. Nivel de rasante.

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

Art. 1.1.31. Altura de la edificación.

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

Art. 1.1.32. Altura total.

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

Art. 1.1.33. Altura de las instalaciones.

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

Art. 1.1.34. Altura de planta.

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

**Art. 1.1.35. Altura libre de planta.**

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

Art. 1.1.36. Planta Baja.

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

Art. 1.1.37. Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Art. 1.1.38. Entreplanta.

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

Art. 1.1.39. Bajo cubierta.

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

Art. 1.1.40. Sótano.

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

Art. 1.1.41. Semisótano.

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

Art. 1.1.42. Cuerpos volados.

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

Art. 1.1.43. Cuerpos cerrados.

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

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

**Art. 1.1.44. Cuerpos abiertos.**

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

Art. 1.1.45. Elementos salientes.

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

Art. 1.1.46. Volumen de la edificación.

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

Art. 1.1.47. Pendiente de cubierta.

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

CAPÍTULO 2
LEGISLACIÓN

Art. 1.2.1. Normativa general.

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.
2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, Estatuto de Autonomía de Extremadura. (Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, de Reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura).
3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA
 - Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
 - Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Ley 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura.
 - Decreto 146/2004, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Extremadura.
 - Decreto del Presidente 17/2007, de 30 de junio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- Decreto 186/2007, de 20 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento (modificado por Decreto 61/2010, de 12 de marzo).
- Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, de atribución de competencias a la Consejería de Fomento en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
- Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
- Decreto 181/2006, de 31 de octubre, por el que se regula la composición y funciones del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura y del Consejo de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.

4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
- Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales.
- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Ley 17/2010, de 22 de diciembre, Ley de mancomunidades y entidades locales menores de Extremadura.

5. PATRIMONIO

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Decreto 118/2009, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento General del Inventario del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 70/2010 de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Procedimientos en materia de Patrimonio de Extremadura.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.



- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (modificada por Ley 3/2011, de 17 de febrero).
- Decreto 93/1997, de 1 de julio, regulador de la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (declara vigentes las Disposiciones Adicionales Primera, Octava y Decimonovena de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Ley 18/2010, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2011.
- Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura.
- Ley 18/2001, de 14 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Derogada en lo referente a las tasas afectas al funcionamiento de los consejos reguladores por de Ley 4/2010, de 28 de abril).
- Orden de 26 de enero 2011 por la que se publica las tarifas actualizadas de las tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2011.
- Ley 6/2008, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado.
- Decreto Legislativo 2/2006, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos propios.
- Decreto 77/1990, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 74/2008, de 25 de abril, por el que se establece un fondo de cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura.
- Decreto 111/2004, de 28 junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES

- Ley 5/1990, de 30 de noviembre, de relaciones interadministrativas de las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 27/1992, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Coordinación de Extremadura.
- Decreto 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.
- Decreto 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

8. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Modificada por Leyes 9/2010, de 18 de octubre, y 9/2011, de 30 de marzo).
- Decreto 178/2010, de 13 de agosto, por el que se adoptan medidas para agilizar los procedimientos de calificación urbanística sobre suelo no urbanizable.
- Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de Ley 15/2001 de 14-12 (DOE 30-3-11).
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.



- Decreto 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo.
- Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera.
- Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del embalse de Alqueva.
- Supletoriamente y en lo que se compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana. (Derogado en lo referente al Registro de la Propiedad por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística). Ver si esta derogado en su totalidad.
- Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales.

9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap. V del Título V).
- Decreto 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (supletoriamente y en lo que se compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).



10. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (sin perjuicio de especialidades)

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

11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

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

12. INSCRIPCIONES REGISTRALES

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

13. EXPROPIACIÓN FORZOSA

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

14. CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- RDLEG 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Contratos de las Sector Público.
- REAL DECRETO 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- LEY 48/1998, de 30 de diciembre, sobre los procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y las telecomunicaciones.
- Decreto 6/2003, de 28 de enero, por el que se crea la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y regula el Registro Oficial de Licitadores y Registro de Contratos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

15. MEDIO AMBIENTE

A) EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.



- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, del M^o de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.
- Ley 22 diciembre 1972, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Real Decreto 430/2004, de 12 de marzo, por el que se establecen normas sobre limitación de emisiones a la atmósfera.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

C) ESPACIOS NATURALES

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

D) RESIDUOS

Estatal

Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Modificada por el Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, de medidas urgentes en materia de medio ambiente - Artículo 3^o (BOE 05-05-2012).

Real Decreto 943/2010, de 23 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 106/2008, de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos. (BOE 05-08-2010).

Real Decreto 1304/2009, de 31 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero.



Orden PRE/1402/2008, de 20 de mayo, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 280/1994, de 18 de febrero, por el que se establecen los límites máximos de residuos de plaguicidas y su control en determinados productos de origen vegetal.

Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.

Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, Reglamento de la Ley 11/1997, de envases y residuos de envases.

Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases.

Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos.

Real Decreto Legislativo 1163/1986, de 13 de junio, por el que se modifica la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos.

Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

EXTREMADURA

Decreto 20/2011, de 25 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Orden de 9 de febrero de 2001, por la que se da publicidad al Plan Director de Gestión Integrada de Residuos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.

16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES

A) CARRETERAS

— Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.



- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.
- Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Decreto 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo catálogo de las carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.
- Decreto 177/2008, de 29 de agosto, por el que se regula la entrega a los ayuntamientos de Extremadura de tramos urbanos de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura. (Modificado por Decreto 23/2010, de 26 de febrero).

B) CAMINOS PÚBLICOS

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

C) VÍAS PECUARIAS

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Extremadura: Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Modificado por Decreto 195/2001 de 5 diciembre).
- Extremadura: Orden de 19 de junio de 2000 por la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Modificada por Orden de 23 de junio 2003).

D) MONTES

- Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Extremadura: Decreto 201/2008, de 26 de septiembre, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la gestión sostenible de los montes.
- Extremadura: Ley 7/2002, de 24 de octubre, de Cesión del Dominio de Monte a Entidad Local.

17. AGUAS

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. (Derogado en lo referente a procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de vertido de aguas continentales de cuencas intracomunitarias por Disposición Derogatoria Única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y control integrados de contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de la Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5 b), 12.1 c), 12.1 e), 19.3, 22.1 g), 26.1 d), 26.1 e) y 31).



- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

18. TURISMO

- Extremadura: Ley 2/2011, de 31 de enero, de Desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 86/2007, de 8 de mayo, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 87/2007, de 8 de mayo, sobre ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural.
- Extremadura: Decreto 88/2007, de 8 de mayo, por el que se regula los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 54/2000, de 8 de marzo, por el que se regula los establecimientos turísticos denominados albergues, centros, colonias escolares y similares.
- Extremadura: Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regula los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

19. INDUSTRIA

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Extremadura: Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la Localización Industrial de Extremadura.
- Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

20. COMERCIO

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

21. TRANSPORTES

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



- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

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

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos— Ley 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones (vigentes las disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones transitorias sexta, séptima y duodécima).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana.
- Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos (Derogado en lo referente a la pirotécnica y cartuchería y sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones transitorias 1.^a a 3.^a y disposición final 5.^a del Real Decreto 563/2010, de 7 mayo por disposición derogatoria única.1 de Real Decreto 563/2010, de 7 de mayo).
- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

23. LEGISLACIÓN AGRARIA

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



24. LEGISLACIÓN CIVIL

- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de la Jefatura del Estado, de Propiedad Horizontal.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos (vigente en relación con el contrato de inquilinato según la Disposición Derogatoria Única de la Ley 29/1994).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre)

25. POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (Modificado en cuanto que las referencias al Ministerio de Vivienda se entenderán hechas al Ministerio de Fomento por de Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre).
- Extremadura: Ley 3/1995, de 6 de abril, por la que se regula el fomento de viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012 (Modificado por Decreto 51/2010, de 5 de marzo, por el que se actualiza determinados precios y por el Decreto 208/2010, de 12 de noviembre, introduce nuevas medidas y se modifica el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012).
- Extremadura: Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la Vivienda de Extremadura.
- Extremadura: Ley 3/2001, de 26 de abril, sobre normas reguladoras de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
- Extremadura: Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.
- Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

**Art.1.2.2. Normativa técnica.****1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS**

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

2. AGUA

- Real Decreto 140/2003, de 7 febrero, por el que se establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las Tuberías de saneamiento de poblaciones.
- Resolución de la Dirección General de Energía de 14 de febrero de 1980, de Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua y se crea una Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones. Por Orden de 20 junio 1975 se amplía la composición de la Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones.

3. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO

- Real Decreto 683/2003, de 12 de junio, por el que se derogan diferentes disposiciones en materia de normalización y homologación de productos industriales de construcción.
- Orden de 8 de mayo de 1984 por la que se dictan normas para utilización de espumas de urea-formol usadas como aislantes en la edificación (modificada su Disposición 6 por Orden de 28 febrero 1989).
- Real Decreto 1371/2007, de 19 octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y modifica éste último.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de paneles solares (derogados los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 por Disposición derogatoria del Real Decreto



2584/1981, de 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones del Ministerio de Industria y Energía en el campo de la normalización y homologación. Derogado por Disposición Derogatoria del Real Decreto 2200/1995, de 28 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial).

- Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de ruidos y vibraciones.

4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración social de los minusválidos (Modificada en cuanto que fija en 58,10 €/mes el subsidio de movilidad y compensación para gastos de transporte para 2010, por la disposición adicional 6ª del Real Decreto 2007/2009, de 23 de diciembre, sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2010).
- Real Decreto 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.
- Extremadura: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad de Minusválidos en Extremadura.

5. COMBUSTIBLES Y GASES

- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo).
- Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 «Instalaciones petrolíferas para uso propio» (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo y Real Decreto 1523/1999 de 1 de octubre).
- Orden de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.



- Real Decreto 919/2006, de 28 julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11 (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo).
- Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90/396/CEE, de 29 de junio de 1990 sobre aparatos de gas.
- Orden de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible aprobadas por Orden 7 e junio de 1988 para adaptarlas al proceso técnico.
- Orden de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.
- Orden de 7 de junio de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible. Modificada por Orden de 30 julio de 1990 (modifica la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AG 7 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible: calentadores instantáneos de agua para usos sanitarios) y por la Orden de 15 de febrero de 1991 (modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que lo utilizan como combustible aprobadas por Orden 7 de junio de 1988, para adaptarlas al proceso técnico).
- Orden de 6 de julio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG.
- Real Decreto 3484/1983, de 14 de diciembre, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el apartado 5.4, incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles: inspección periódica de instalaciones aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.
- Orden de 26 de octubre de 1983, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG. Modificado por Orden de 6 de julio de 1984 y la Orden de 9 de marzo de 1994 (modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria TC-MIG 5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos).

6. ELECTRICIDAD

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electro-técnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT01 a BT51 (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo).



- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico— Orden de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones técnicas complementarias del Reglamento sobre condiciones y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación. Modificada por Orden de 27 de noviembre de 1987 (modifica Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 13 y MIE-RAT 14); Orden de 23 junio 1988; Orden de 16 abril 1991 (modifica el punto 3.6 de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 06); Orden de 16 mayo 1994 (adapta al progreso técnico la ITC-MIE-RAT 02: derogada por Orden de 15 de diciembre de 1995); Orden de 15 diciembre 1995 (Adapta al progreso técnico la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 02: derogada por Orden de 10 marzo 2000); y Orden de 10 marzo 2000 (modifica las Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 01, MIE-RAT 02, MIE-RAT 06, MIE-RAT 14, MIE-RAT 15, MIE-RAT 16, MIE-RAT 17, MIE-RAT 18 y MIE-RAT 19).
- Real Decreto 889/2006, de 21 de julio sobre Control metrológico del Estado sobre instrumentos de medida.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, que aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.
- Real Decreto 223/2008, de 15 febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo).
- Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.
- Extremadura: Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se establecen normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura.

7. ENERGÍA

- Ley 82/1980, de 30 de diciembre de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de paneles solares (derogados los arts. 3, 4, 5, 6 y 7 por Disposición derogatoria del Real Decreto 2584/1981, de 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones del Ministerio de Industria y Energía en el campo de la normalización y homologación.



Derogado por Disposición Derogatoria del Real Decreto 2200/1995, de 28 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial).

- Extremadura: Ley 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 160/2010, de 16 de julio Regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, mediante parques eólicos, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 58/2007, de 10 de abril, por el que se regula el procedimiento de control de la continuidad en el suministro eléctrico y las consecuencias derivadas de su incumplimiento.
- Extremadura: Decreto 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8. HABITABILIDAD

- Extremadura: Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad (modificado por el Decreto 51/2010, de 5 de marzo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, actualiza determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, que aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y modifica el Régimen Transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, que regula las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

9. INSTALACIONES ESPECIALES

- Real Decreto 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección operacional de los trabajadores externos con riesgo de exposición a radiaciones ionizantes por intervención en zona controlada.
- Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes (Modificado por Real Decreto 1439/2010, de 5 de noviembre).
- Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos. (Modificado por Real Decreto 903/1987, de 10 de julio).
- Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.
- Real Decreto 229/2006, de 24 de febrero, sobre control de fuentes radioactivas encapsuladas de alta actividad y fuentes huérfanas.



10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias. (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, que modifica diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio).
- Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios. (Modificado por Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo).
- Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el anexo 1 y los apéndices del mismo.

11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS

- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, por el que se dictan normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre (modificado por Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre).
- Orden de 12 de noviembre de 1987 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, por la que se aprueban normas reguladoras en materia de residuos (derogada en lo referente a autorizaciones de la producción y gestión por la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrados de la contaminación).



- Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y control integrados de contaminación.
- Real Decreto 509/2007, de 20 abril, Reglamento de Prevención y Control Integrados de la Contaminación (modificado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo, por el que se modifica diversos reglamentos del área de medio ambiente para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio).
- Real Decreto 1481/2001, de 27 diciembre, por la que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

- Ley 31/1995, de 8 noviembre, de Prevención de Riesgos laborales.
- Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Real Decreto 374/2001, de 6 abril, sobre la Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
- Real Decreto 780/1998, de 30 abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (desarrollada por Orden 1607/2009, de 9 junio, por la que se aprueba la Instrucción técnica complementaria 02.2.01 "Puesta en servicio, mantenimiento, reparación e inspección de equipos de trabajo" del Reglamento general de normas básicas de seguridad minera). Modificado por Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre.
- Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.



- Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
- Real Decreto 664/1997, de 12 mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (afectada por Orden de 25 marzo 1998, por la que se adapta en función del progreso técnico el Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo).
- Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual. (Modificado por Real Decreto 159/1995 de 3 febrero).
- Orden de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas (derogada parcialmente).

TÍTULO 2

DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES

Art. 2.1.1. Contenido Documental del presente PGM.

El presente PGM consta de los siguientes documentos:

Memoria Informativa.

Planos de Información.

Memoria Justificativa de la Ordenación.



Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.

Catálogo de Bienes Protegidos.

Planos de Ordenación.

Art. 2.1.2. *Ámbito de Aplicación y Vigencia.*

El presente PGM es de aplicación a la totalidad del Término Municipal de Fuente del Arco, entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el D.O.E del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una Revisión del PGM, sin perjuicio de sus posibles Modificaciones Puntuales ó de la Suspensión total ó parcial de su vigencia.

Art. 2.1.3. *Carácter.*

1. El Plan General, conforme a la Ley del Suelo, es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad del Plan General apareja el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición del público en el Ayuntamiento.
3. La ejecutividad del Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos afectos a las mismas, en especial en lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado.
4. La obligatoriedad del Plan General implica que los particulares, al igual que la Administración, queden obligados al cumplimiento de las determinaciones del mismo, de forma que cualquier actuación, sea pública o privada, debe acomodarse a las mismas.
5. Asimismo, la obligatoriedad comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho de interés legítimo existente sobre el suelo afectado.

Art. 2.1.4. *Revisión.*

Según el artículo 81 de la LSOTEX (y 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura) "La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística, y en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales requiere su Revisión".

1. No se establece un plazo mínimo para la Revisión del Plan, no obstante a los dieciséis años (cuatro cuatrienios) de vigencia del Plan el Ayuntamiento decidirá su mantenimiento ó revisión; sin perjuicio de revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión por decisión municipal.



2. Procederá la Revisión del Plan cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.
- b) Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamento que obligue a ello.
- c) Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, vivienda, servicios, etc.
- d) Cuando el Plan resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de éste último.
- e) Cuando cualquier otra circunstancia exigiera 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.
- f) Según lo establecido en el artículo 81.2 de la LSOTEX, la Junta de Extremadura podrá disponer de la revisión de los Planes Municipales por razones de urgencia o de excepcional interés público.

Art. 2.1.5. Modificaciones del PGM.

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aún cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por la legislación vigente y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a) La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.
- b) Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable delimitado en sectores, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

Según el art. 104 del Reglamento de Planeamiento: La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de la ordenación estructural del Plan General Municipal deberán respetarse las siguientes reglas:



- a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar las determinaciones relativas a la clasificación del suelo vigente, ni a la calificación que implique el destino a zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
- b) No podrá iniciarse la tramitación de modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

Art. 2.1.6. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y en concreto, a lo establecido por sus Normas, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas.

Art. 2.1.7. Interpretación de los documentos.

1. Las prescripciones de estas Normas y del propio Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, en atención a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos marcados por el Plan. En caso de duda o imprecisión de los documentos se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor Edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
2. Las determinaciones del presente Plan General Municipal se interpretarán con base en los criterios, que partiendo del propio sentido de su contenido, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en el que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- Planos de Ordenación, sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discrepancia entre planos de distinta escala prevalecerá la escala más amplia, es decir prevalecerá 1/1.000 sobre 1/2.000 y ésta a su vez sobre 1/10.000, etc.
- Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, constituirán el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.
- Memoria Informativa y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

**Art. 2.1.8. Competencias.**

1. En virtud del Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984, de 7 de junio, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de Extremadura y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Las competencias para la formulación y aprobación de este Plan General Municipal, son las siguientes:

- Al Ayuntamiento:

- La formulación del Plan General, así como acordar sus modificaciones y revisiones.
- La aprobación Inicial y Provisional de este Plan General.
- La aprobación definitiva de la determinación de ordenación detallada que contiene este Plan, previo informe de la Consejería correspondiente.
- La aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación.
- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle.

- A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- La aprobación inicial y aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito supra-municipal.
- La aprobación definitiva de este Plan General Municipal.
- La aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito municipal cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la Ordenación Estructural de Plan General.

2. El desarrollo del presente Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus propias competencias.

3. Corresponderá a los distintos Departamentos Ministeriales y Direcciones Generales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en las formas y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

**Art. 2.1.9. Suspensión de Licencias.**

El Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición etc. con el fin de facilitar la aplicación de las previsiones contenidas en este Plan General o en el Planeamiento de desarrollo a que diera lugar. El acuerdo por el que se somete a información pública la aprobación inicial de este Plan General determinará, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas donde la ordenación prevista por el plan suponga modificación del régimen urbanístico vigente, la suspensión de licencias tendrá un periodo de vigencia máxima de dos años.

La suspensión de otorgamiento de licencias se extinguirá automáticamente con la aprobación definitiva del Plan, Planeamiento de desarrollo o Programa de Ejecución.

Los peticionarios de licencias solicitadas y concedidas con anterioridad a la suspensión de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste del proyecto y a la devolución de los tributos y tasas satisfechos.

Art. 2.1.10. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

Estas construcciones e instalaciones en el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, hayan sido o no declaradas de interés público, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones, según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

A) Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como acto sujeto a licencia de obras, según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, que atenderá al procedimiento descrito en la LSOTEX; en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa. No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones en Suelo No Urbanizable, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

B) Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos y con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación y elemento catalogado o inventariado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés público, para



todas las obras que puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en esta normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la Calificación Urbanística, previa de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el Título 1, Capítulo 2, Sección 2ª Régimen del Suelo No Urbanizable de la LSOTEX, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

C) Edificaciones o instalaciones que no se ajusten a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes con la nueva ordenación serán declaradas fuera de ordenación.

Dentro de los edificios declarados como fuera de ordenación se ha de distinguir entre aquellos totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en los que sólo se podrán realizar las obras destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de mejora o reforma, en las condiciones del art. 79 LSOTEX en aquellas edificaciones o instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia. Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permitan se vincularán obligatoriamente a la subsanación de la situación.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.



- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Art. 2.1.11. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En Suelo Urbanizable y No Urbanizable Común podrán ejecutarse obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el art. 187 de la LSOTEX.

La autorización se tramitará de acuerdo a lo previsto para las licencias de obras, edificación e instalaciones.

Art. 2.1.12. Licencias urbanísticas.

Hasta la redacción de ordenanza municipal sobre policía de las edificaciones, serán de aplicación supletoria los artículos 175 a 186 de la LSOTEX.

CAPÍTULO 2 DEFINICIONES

Art. 2.2.1. Definiciones particulares.

Acceso.

Se entiende por acceso, los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela. Los accesos a la vivienda tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros. Los portones de garajes y corrales de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de tres metros. La apertura en ambos casos se deberá producir hacia el interior de la propiedad. En todo momento se deberá cumplir con la Ley de Promoción Accesibilidad de Extremadura (Decreto 8/2003).

Balcones.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasen sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan solo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Escaleras y Rampas.

Se entiende como tal los elementos de comunicación vertical entre plantas del edificio. Las escaleras y rampas de uso público o colectivo dispondrán obligatoriamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos, de superficie no inferior a 1 m², directamente conectados a patios de



parcela o espacios libres exteriores. Se admite la iluminación y ventilación de escaleras y rampas con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras para edificaciones de dos alturas. En todo momento se deberá cumplir con la Ley de Promoción Accesibilidad de Extremadura (Decreto 8/2003).

Terrazas.

Se entienden por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Superficie de Parcela.

Es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

CAPÍTULO 3 DISPOSICIONES GENERALES CONDICIONES DE USO

Art. 2.3.1. Clasificación de los usos.

Atendiendo al anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establecen las siguientes clasificaciones:

1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS.

- 1.1. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
- 1.2. Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).
- 1.3. Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- 1.4. Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2. DEFINICIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.

2.1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:



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

2.2. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

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

2.3. Uso Industrial (I).

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

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.



2.4. Uso Dotacional (D).

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

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

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

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

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

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

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

Art. 2.3.2. Usos característico, compatible y prohibido.

- 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.

Art. 2.3.3. Usos público y privado.

- 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 propietaria 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.

Art. 2.3.4. Usos permanente y provisional.

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.

Art. 2.3.5. Situaciones de compatibilidad de los 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.

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



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

Art. 2.3.6. Usos Globales Pormenorizados y específicos.

USOS Y DESTINOS URBANÍSTICOS			USO GLOBAL		
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACIÓN)					
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico		U. Específico	
				U. Pormenorizado	
Residencial	Unifamiliar	Viv. Unif exclusiva	R	RU	RUE
		Viv Unif con local			RUL
		Viv unif anexa a otros usos			RUA
	Comunitario	RC		RCC	
	Plurifamiliar	RP			
Terciario	Comercial	Local comercial	T	TC	TCL
		Centro Comercial			TCC
	Hotelero	Hotel		TH	THH
		Pensiones, hostales y Fondas			THP
		Alojamiento rural			THR
		Camping			THC
	Oficinas	Despacho Profesional		TO	TOD
		Sede institucional			TOI
		Oficinas Empresas			TOE
	Recreativo	Bar, cafetería,		TR	TRB
		Discoteca, Pub			TRD
		Restaurante			TRR
	Dotacional	Comunicaciones		Red Vial de Tráfico	D
Estación de Autobuses			DCA		
Garajes y aparcamientos			DCG		
Área servicio gasolinera			DCS		
Red ferroviaria			DCF		
Zonas Verdes		Áreas de recreo	DV	DVR	
		Áreas peatonales		DVP	
		Parque urbano		DVU	
		Jardines		DVJ	
Equipamiento socio-cultural		Sanitario	DS	DSS	
		Religioso		DSR	
		Administrativo		DSA	
		B. social, asistencial		DSB	
		Cultural		DSC	
Equipamiento deportivo		Pistas Descubiertas	DP	DPD	
		Pabellones cubiertos		DPC	



	Equipamiento educativo	Guardería		DE	DEG	
		Ed. Primaria			DEP	
		ESO			DEE	
		Formación Profesional			DEF	
		Academia			DEA	
	Servicios urbanos	Cementerio			DU	DUC
		Matadero				DUM
		Seguridad ciudadana				DUS
		Servicio contraincendios				DUI
		Servicio Limpieza				DUL
Infraestructuras	Centros de instalaciones	Depuradora	F	FC	FCD	
		Depósitos agua			FCA	
		Centro RSU			FCR	
		Centro de transformación			FCC	
		Subestación eléctrica			FCS	
	Red de instalaciones	Red de Saneamiento			FR	FRS
		Emisarios red saneamiento				FRE
		Líneas eléctricas				FRL
		Gasoducto				FRG
		Antenas y telefonía				FRT
		Explotación recursos naturales				FE
		Singulares				FS
Industrial	Productivo	Ind. Taller artesanal	I	IP	IPT	
		Ind. Actividad inocua			IPI	
		Ind Actividad Molesta			IPM	
		Ind. Act Nociva, Insalubre y peligrosa			IPN	
	Almacenaje			IA		
Agroganadero i	Ganadero(intensivo)		AG	AGI		
	Ganadero(extensivo)			AGE		
Agrario	Agrícola		A	AA		
	Forestal			AF		
	Piscícola			AP		
	Cinegético			AC		

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Art. 3.1.1. Determinaciones de Ordenación Estructural.

En relación al artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, las determinaciones de Ordenación Estructural del territorio Municipal de Fuente del Arco, en relación al PGM serán:



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

SECCIÓN 1: DIRECTRICES

Art. 3.1.1.1. Ocupación del territorio.

DIRECTRICES

Ámbito de Aplicación:

Todo el término municipal

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



- 1.^a Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población.
- 2.^a Mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.
- 3.^a Establecimiento de un modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebré el territorio del Término y resolviendo las conexiones entre los núcleos.

Art. 3.1.1.2. Modelo de evolución urbana.

El Plan General propone para el núcleo urbano un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en cuanto al casco urbano tradicional, y en cuanto a las zonas de suelo urbano de ensanche que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

La ordenación del crecimiento urbano se orientará hacia la solución de los desajustes provocados por la implantación de edificaciones y actuaciones sin regulación ni planificación, respetando en lo posible los nuevos viarios propuestos sobre caminos públicos.

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.

Art. 3.1.1.3. 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.

SECCIÓN 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**Art. 3.1.2.1. Clases de suelo.**

De conformidad con lo señalado en el artículo 8.2 de la LSOTEX, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60 de la misma, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Planeamiento:



El Plan General Municipal adscribe la totalidad de los terrenos por él ordenados a una de las siguientes clases de suelo:

- Urbano (SU),
- Urbanizable (SUB) y
- No Urbanizable (SNU).

Art. 3.1.2.2. Suelo Urbano (SU).

Integran el Suelo Urbano (SU):

- 1.º Los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
- 2.º Los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en el párrafo anterior y delimitados en la forma que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.
- 3.º Los terrenos que hayan adquirido la condición de solar tras haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

En todo caso, la condición de solar a que se refiere el párrafo anterior requiere la disposición por la parcela de los siguientes servicios:

- a) Acceso por vía pavimentada y con alumbrado público, abierta al uso público en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, debiendo reunir idénticas condiciones todas las demás vías a las que dé frente.

No son considerables a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, ni las rondas perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, a excepción de los tramos de travesía urbana y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo de población.

- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista por el planeamiento.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio, salvo que, con carácter excepcional, exclusivamente para unidades constructivas o conjuntos de densidad de edificación menor a las cinco viviendas por hectárea y en virtud de expresa previsión del planeamiento urbanístico aplicable, se permita la disposición de estaciones de depuración por oxidación total de ámbito de servicio individual o colectivo.



d) Cuantos otros se determinen válidamente a tal efecto por la ordenación territorial y urbanística.

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

Se atribuye la condición de suelo urbano no consolidado, plano n.º OE.4 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).

Art. 3.1.2.3. Suelo Urbanizable (SUB).

1. El Plan General Municipal adscribe a la clase de suelo urbanizable (SUB) los terrenos que deban o puedan ser objeto de transformación mediante su programación y urbanización en las condiciones y términos que al respecto estableciere y de conformidad, en todo caso, con lo prevenido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el Reglamento de planeamiento, así como, en su caso, con lo que dispusieren los Criterios de Ordenación Urbanística y planes de ordenación del territorio.
2. La clasificación como suelo urbanizable (SUB) se justifica expresa y suficientemente por relación tanto a la posibilidad de la efectiva incorporación de los terrenos al proceso urbanizador dentro del horizonte temporal previsto por el Plan General Municipal, como a la conformidad de la transformación de los terrenos con un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio.

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

Art. 3.1.2.4. Suelo No Urbanizable (SNU).

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX, el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano n.º OE-2, CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA, (hoja 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7) 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.

Según el artículo 11 LSOTEX y el artículo 7 del RPLANEX, este Plan General Municipal diferencia las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).
- Suelo No Urbanizable Común (SNUC).



CAPÍTULO 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO

Art. 3.2.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Áreas de Reparto						
Identificador	Localización	Coefficiente de uso y tipología	Coefficiente de zona	Uso Global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (uu.aa./m ²)
AR/SU-1	agrupa UA/SU 1, UA/SU 2, UA/SU 3, UA/SU 4, UA/SU 5, UA/SU 6, UA/SU 7, UA/SU 8, UA/SU 9, UA/SU 10	1	1	RESIDENCIAL	63.625,69	0,5
	UA/SU 11			EQUIPAMIENTO	4.832,21	
	AU OPO-2			INDUSTRIAL	988,64	
					69.446,54	

Art. 3.2.2. Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano.

Unidades de ACTUACIÓN URBANIZADORA						
Identificador	Localización	Uso Global	Superficie (m ²)	Aprovechamiento medio (u.a./m ²)	Densidad edificatoria (Viv/Ha)	Nº viv Estimadas.
UA/SU 1	Av. Estación, antiguo Camino de Bastimento	Residencial	4.766,62	0,5	35	17
UA/SU 2	Frente a Av. Estación	Residencial	7.060,44	0,5	35	25
UA/SU 3	Terrenos situados entre traseras Crta. De Fuente del Arco a Llerena	Residencial	1.742,11	0,5	35	6
UA/SU 4	Terrenos con frente a C/ Fontana, apertura a Camino de las Esparejas y C/ Toledillo.	Residencial	4.468,68	0,5	35	16
UA/SU 5	terrenos situados al sur del casco urbano, junto a la crt. EX200, "Cerca la Cabra"	Residencial	12.949,49	0,5	35	45
UA/SU 6	terrenos situados entre traseras de c/ Real y traseras c/ Carmen Moruno	Residencial	7.133,52	0,5	35	25
UA/SU 7	terrenos situados entre EX200, c/ real y Camino del Espinillo	Residencial	12.574,59	0,5	35	44
UA/SU 8	terrenos situados al sureste del municipio al lado del SUB-1	Residencial	7.125,45	0,5	35	25
UA/SU 9	Frente a C/ La Rosa	Residencial	1.932,85	0,5	35	7
UA/SU 10	Frente a C/ La Rosa y conexión C/ Constitución	Residencial	3.871,94	0,5	35	14
UA/SU 11	Frente a C/ del Pozo (gasolinera)	Equipamiento	4.832,21	0,5	0	0
AU/OPO-1	Terrenos situados en la calle del Pozo frente a la gasolinera	Industrial	988,64	0,5	0	0
					69.446,54	223



CAPÍTULO 3

CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZABLE

Art. 3.3.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

Se distingue un Área de reparto por cada sector delimitado, en concreto el AR/SUB-1.

Art. 3.3.2. Sectores en Suelo Urbanizable.

CONDICIONES PARTICULARES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			SUELO URBANIZABLE		
Áreas de Reparto					
Sectores					
Identificador	Localización		Uso Global	Superficie	Aprovechamiento medio
SUB 1	Al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200		INDUSTRIAL	8.201,61	0,50
TOTAL				8.202,61	

CAPÍTULO 4

CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 3.4.1. División Normativa.

Atendiendo a lo establecido en el art. 11 de la LSOTEX, se establecen las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común: terrenos considerados por este PGM inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, en razón de su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado.
- Suelo No Urbanizable Protegido: constituido por los terrenos en los que concurren las circunstancias reseñadas en los apartados a) b) y c) del art. 11.1 de la LSOTEX.

Art. 3.4.2. Tipos de Suelo No Urbanizable de Protección.

Atendiendo a la distinción establecida en el artículo anterior, y en base a lo dispuesto en el art 11.2 de la LSOTEX se establecen los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable Protegido, atendiendo a las categorías derivadas del art. 6 RPLANEX:

- SNU de PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N)
 - LIC y zonas de alto valor ecológico (SNUP-N. LIC)
 - Monumento Natural (SNUP-N. MON)
 - Riesgo de Inestabilidad de taludes (SNUP-N. INEST)



- SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A)
 - Hidráulica (SNUP-A. HDR)
 - Vías Pecuarias (SNUP-A. VPEC)
 - Arqueológico (SNUP-A. ARQ)
 - Bien de Interés Cultural (SNUP-A. BIC)
- SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E)
- SNU de PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO (SNUP-M)
- SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SNUP-I)
 - Vías (SNUP-I. VIAS)
 - Ferroviario (SNUP-I. FFCC)
 - Cementerio (SNUP-I. CEM)

Art. 3.4.3. Superposición de Protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación todas las condiciones de cada uno de ellos.

Art. 3.4.4. SNU de Protección Natural (SNUP-N).

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable Protección Natural el Plan General Municipal distingue entre:

Art. 3.4.4.1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural LIC y zonas de alto valor ecológico (SNUP-N.LIC).

En el término municipal existe un área perteneciente al Lugar de Interés Comunitario "Valdegüeñas" (ES4310045), así catalogado con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

Art. 3.4.4.2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Monumento Natural (SNUP-N.MON).

La Mina de La Jayona es declarado Monumento Natural mediante el decreto 115/1997 de 23 de septiembre (D.O.E n.º 114, de 30 de septiembre de 1997).

***Art. 3.4.4.3. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Riesgo de Inestabilidad de taludes (SNUP-N.INEST).***

Es la parte de suelo no urbanizable de protección por su interés natural, delimitada en el Plano OE2, comprende los terrenos pertenecientes al término situados en zonas de inestabilidad de taludes.

Le son de aplicación parte de las normas de protecciones generales, y además cualquier parcelación, o edificación permitida en esta zona garantizará con carácter previo la reposición de especies de arbolado autóctonas.

Para cualquier construcción o edificación será necesario el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente.

Art. 3.4.5. SNU de Protección Ambiental (SNUP-A).***Art. 3.4.5.1. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidráulica (SNUP-A.HDR).***

Se trata del Suelo No Urbanizable formado por las Zona Dominio Público Hidrografía, corresponde a la Protección de las aguas.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal, se regirán por la Real Decreto Legislativo por el que se aprueba en texto refundido de la Ley de Aguas 1/2001 del 20 de julio y la ley 11/2005, de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2.001 de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Art. 3.4.5.2. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Vías Pecuarias (SNUP-A. VPEC).

La Ley 3/1995 de 23 de Marzo, establece claramente el dominio de las Comunidades Autónomas sobre las vías Pecuarias, a las que también compete su conservación y defensa, así como su clasificación, deslinde amojonamiento, desafectación y cualquier otro acto relacionado con las mismas; sólo corresponde a estas Normas el referir a dicha Ley para todas aquellas cuestiones vinculadas con Vías Pecuarias.

En cualquier caso, la actuación y/o regulación en todo lo referente a estas vías quedará a cargo de la Consejería correspondiente de la Junta de Extremadura.

Se consideran como caminos públicos de titularidad municipal y categoría de bienes de dominio y uso público, los que así aparecen en los planos del Instituto Geográfico y Estadístico de 1897, y de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de 1955, así como en otros que aporten documentación al respecto. Además se incluyen todos los que hayan sido habitualmente tramitados por el conjunto de los vecinos.



Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se considerarán como obras menores y necesitarán la previa Licencia Municipal.

Art. 3.4.5.3. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Arqueológico (SNUP-A. ARQ).

1. Son aquellos terrenos de suelo no urbanizable que requieren de una especial protección por existir yacimientos de carácter arqueológico, reseñados en los planos OE2 y OE6.
2. Se establece una zona de protección de 200 m de radio para los yacimientos arqueológicos existentes en el Término e incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos y en la Carta Arqueológica de la Consejería competente en la materia.
3. En los yacimientos conocidos y los que se descubran o localicen en un futuro, así como sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y reguladas por la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de éstas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de desbroce y los cambios de cultivos en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural”.

Art. 3.4.5.4. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Bien de Interés Cultural (SNUP-A. BIC).

Tienen esta calificación los terrenos del término municipal 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 (Inventario de Bienes Inmuebles e Inventario de Arquitectura Vernácula) y los elementos de interés arquitectónicos incluidos en el catálogo de este Plan General Municipal, así como los entornos de protección correspondientes a los mismos, entornos fijados, para los dos primeros casos, en función de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, desde el vestigio más exterior del bien:

- 100 metros de radio para elementos monumentales de naturaleza etnológica y elementos arquitectónicos, así como a bordes de caminos históricos.
- 200 metros de radio para elementos de naturaleza arqueológica.



- Y para los otros elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catalogo de este Plan General Municipal, la finca en la que se ubiquen.

Art. 3.4.6. SNU de Protección Estructural (SNUP-E).

Es la parte de suelo no urbanizable de protección por su interés ecológico-ambiental, delimitada en el Plano OE2, comprende los terrenos pertenecientes al término situados en zonas de alto valor ecológico.

Aquellos terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por su destino a las actividades propias del sector primario, como son las hidrológicas, agrícolas, ganaderas y forestales.

Le son de aplicación parte de las normas de protección generales, y además quedarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Cualquier parcelación, o edificación permitida en esta zona garantizará con carácter previo la reposición de especies de arbolado autóctonas.
- b) Con carácter general, en esta zona se prohíbe toda actividad de extracción de árido, erosiva, así como actividades que produzcan vertidos contaminantes.
- c) La infraestructura nueva a generar (tendidos eléctricos, telefonía) a su paso por esta zona será enterrada.
- d) Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las especies vegetales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente se favorecerá la aparición de áreas que permitan el uso y disfrute de los valores naturales, previa garantía de la preservación del medio.

Para cualquier construcción o edificación será necesario el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente.

Art. 3.4.7. SNU de Protección Del Patrimonio Histórico Minero (SNUP-M).

Se clasificará como Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Histórico Minero el Cerro del Fogón, situado al noroeste del núcleo urbano, por la presencia de infraestructuras mineras con valor ambiental que aportan información sobre los procesos mineros desarrollados en el municipio a principios del siglo XX. Mediante esta clasificación se busca la conservación de los restos más destacados de la antigua fundición de Fuente del Arco, como son la chimenea, el canal de humos y otras infraestructuras asociadas.

Art. 3.4.8. SNU de Protección De Infraestructuras Y Equipamiento (SNUP-I).**Art. 3.4.8.1- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamiento Vías (SNUP-I. VIAS).**

1. Es la situada en los bordes de las carreteras del Término Municipal.



2. Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la normativa del Estado sobre las distintas clases de vías, Ley de Carreteras. Ley 25/1.988, del 29 de Julio, el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE del 23).y Ley 7/1997, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, y demás disposiciones del organismo del que dependa la carretera.
3. En aplicación de la Ley sectorial vigente, a ambos lados de la carretera quedan establecidas líneas de edificación que definen márgenes de protección en los cuales quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación a excepción de las que resultan imprescindibles para el mantenimiento y conservación de aquellas que deberán ser debidamente autorizadas.
4. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público anteriormente definida y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas.
5. La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, mediadas desde las citadas aristas.
6. Las limitaciones al uso del suelo en dichas zonas son las siguientes:
 - a) En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura cuando las prestación de un servicio público de interés general así lo exija (art 21.3 L.C.).
 - b) En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (art 22.2, 3 L.C.).
7. Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo del que dependa la carretera afectada.
8. Se establece así mismo la línea de edificación desde la cual, hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
9. Así mismo será de obligatorio cumplimiento todo lo establecido por la Ley 7/1995 de 27 de Abril, de Carreteras de Extremadura, aplicable a carreteras autónomas y provinciales.

**Art. 3.4.8.2. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos Ferroviario (SNUP-I. FF.CC).**

Normas protección trazado ferroviario, serán de aplicación la de la Normativa sectorial específica.

Zona de dominio público:

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 de la Ley del sector Ferroviario, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

Zona de Protección:

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.
2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección:

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.
2. En el suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros (5) para la zona de dominio público y de ocho metros (8) para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros (2).

Línea límite a la Edificación:

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c. Ley del Sector Ferroviario.
2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.
3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.



Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Régimen de autorizaciones:

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y de protección del ferrocarril:

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular, se observarán las siguientes normas:

- a. Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.
- b. Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o



para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a sus propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su consta y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten a la Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

Incidencia de las Infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico:

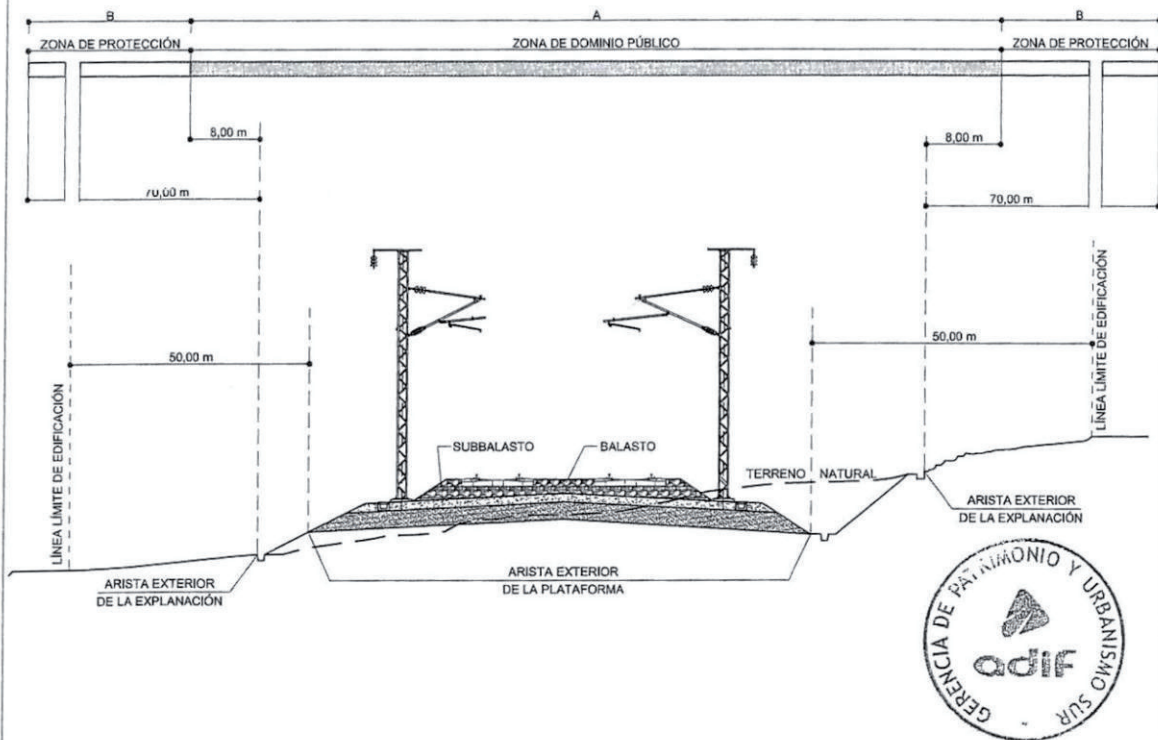
1. los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte la Rede General de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
2. Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no están sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases de Régimen Local.



LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR LA LEY 39/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL SECTOR FERROVIARIO Y EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)



- A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.
- B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SON 5 m. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, Y 8m. PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN, CONTADOS EN TODOS LOS CASOS DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION

EN LOS CASOS DE Puentes, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE TOMARA COMO ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACION, LA LINEA DE PROYECCION VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

LA LINEA LÍMITE DE EDIFICACION, EN LOS TRAMOS DE LAS LINEAS DE RED FERROVIARIA DE INTERES GENERAL QUE DISCURRAN POR ZONAS URBANAS Y SIEMPRE QUE LO PERMITA EL PLANEAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE, QUEDA ESTABLECIDA A UNA

DISTANCIA DE VEINTE METROS DE LA ARISTA EXTERIOR MAS PROXIMA DE LA PLATAFORMA, SEGUN ESTABLECE LA ORDEN FOM/2230/2005 DE 6 DE JULIO

**Art. 3.4.8.3- Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos Cementerio (SNUP-I. CEM).**

Protección Cementerio. En base al Reglamento de Policía mortuoria se establece una zona de protección del cementerio, incluida por las líneas imaginarias formadas por las paralelas a la extensión actual del cementerio a una distancia de 200 m. En esta zona no podrá autorizarse edificación alguna salvo servicios municipales de tanatorio.

SECCIÓN 1: OTRAS NORMAS Y CONDICIONES EN SNU

Art. 3.4.9. Espectáculos públicos y actividades recreativas.

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él establecidas.

Art. 3.4.10. Contaminación atmosférica.

1. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas. Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.
2. Productos petroléos para la calefacción y otros usos no industriales. La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 «Instalaciones petrolíferas para uso propio».
3. Explosiones e incendios. La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenderse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, Orden por la que se aprueba la norma tecnológica NTE-IDG/1973, «Instalaciones de depósitos de gases licuados». Las pirotecnias y polvorines, según se establece en Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, deberán cumplir las disposiciones del Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas



de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por el Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

4. Riesgos mecánicos. La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

Art. 3.4.11. Anuncios y carteles.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Art. 3.4.12. Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

Art. 3.4.13. Cementerios de vehículos.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado. Su ubicación no supondrá una visión molesta desde cualquiera de las vistas desde el pueblo y desde las sierras.

Art. 3.4.14. Estudios de Impacto Ambiental.

1. Cualquier actividad o actuación en Suelo No Urbanizable que precise Estudio de Impacto Ambiental se ajustará a lo establecido en el Evaluación de Impacto Ambiental que se acompaña como anexo a estas Normas.



2. Las actuaciones sujetas a Estudio de Impacto Ambiental contempladas en el Anexo I del Decreto 45/1991, de 16 de Abril, sobre medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura que puedan tener una incidencia sobre el Patrimonio Arqueológico, deberán ser sometidas por la administración competente en materia de Medio Ambiente a información de la Dirección General de Patrimonio Cultural con carácter previo a la declaración de Impacto Ambiental y al régimen general establecido en el Decreto 93/1997 de 1 de Julio, y Ley 6/2.001 de 8 de Mayo de Modificación del RDL 1302/1986 de 27 de Julio de EIA.
3. En la tramitación de proyectos de obras, instalaciones o actividades que hayan de someterse a evaluación de impacto ambiental y que afecten a bienes integrantes del patrimonio arqueológico, se solicitará por la Administración competente en materia de medio ambiente informe a la Consejería de Cultura, que se incluirá en el expediente.

Art. 3.4.15. Infraestructuras territoriales.

En el plano de OE 2 se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo no Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas y en la legislación sectorial pertinente.

Cuando la obra se promueva por un órgano administrativo o Entidad de derecho público, y el grado de definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Art. 3.4.16. SNU Protección Líneas eléctricas.

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo lo dispuesto en lo que sigue:

SERVIDUMBRES.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

- Construcciones: $3,30 + (KV/100)$ metros (mínimo: 5 metros).
- Arbolado: $1,50 + (KV/150)$ metros (mínimo: 2 metros).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).



SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN
Y USO DEL SUELO

Art. 3.4.17. Usos y actividades permitidos en Suelo no urbanizable.

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

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, realizados de conformidad con las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 13.2.a) de la LSOTEX.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos.
- 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.
- 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.
- La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

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.

Art. 3.4.18. 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 específica para dicha clase de suelo no urbanizable.
- c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.



SECCIÓN 3: USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE

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

Art. 3.4.19. 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 como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. Invernaderos.: Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.



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

Art. 3.4.20. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

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

Art. 3.4.21. 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.

Art. 3.4.22. 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.

Art. 3.4.23. 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.

Art. 3.4.24. Infraestructuras.

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 las obras públicas, 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.

Art. 3.4.25. 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.
5. Vivienda de los guardeses o caseros: Edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente o temporal vinculado a explotaciones agrarias y destinado al uso doméstico



de la(s) persona(s) y su familia, si la tuviere, que tienen a su cargo, bien en exclusiva o junto con las faenas propias de otra especialidad, la vigilancia, mantenimiento y conservación de las dependencias que observen en ellas.

Art. 3.4.26. 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.

SECCIÓN 4: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA
A CADA TIPO DE USO

Art. 3.4.27. Edificaciones y construcciones 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.

Art. 3.4.28. Condiciones para las construcciones vinculadas a la explotaciones agropecuarias.

Podrán instalarse en cualquier parcela, siempre que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en art 26.2 LSOTEX:

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.

***Art. 3.4.29. Condiciones para las edificaciones y construcciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros.***

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

Art. 3.4.30. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras.

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.

Art. 3.4.31. 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.

Art. 3.4.32. Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los veinte mil (20.000) metros cuadrados.
2. Las construcciones se separarán como mínimo diez (10) metros de los linderos de la finca.



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

Art. 3.4.33. 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.
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 dos plantas (7,00 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. Para los casos de viviendas incluidas en el Catálogo de Bienes Protegido además de las condiciones anteriores 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.
8. Para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Para autorizar la vivienda deberá justificarse que no induce a nuevos asentamientos para ello se cumplirán las condiciones establecidos en el art 47 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

**Art. 3.4.34. Condiciones de la edificación vinculada 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 dimensiones menor de quince mil (15.000) metros cuadrados.

No obstante dado que la LSOTEX en su artículo 26 lo permite, previo informe favorable de la Consejería competente, podrá disminuirse aquella superficie a lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

3. Las edificaciones de las industrias señaladas en el apartado a) se separaran 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. La que pertenezcan al apartado b) se separaran en todo caso veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de quinientos (500) 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.

Art. 3.4.35. Condiciones estéticas y tipológicas.

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 debidamen-



te 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 diáfanas, 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 sotabanco, 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 5: CONDICIONES PARTICULARES

Art. 3.4.36. 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 3.4.17. (Usos y actividades permitidos en suelo No Urbanizable) podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola ganadero.
- Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:
 - La explotación de los recursos mineros.
 - La vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero.



- La vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
- La vivienda guardería de complejos en el medio rural.
- La vivienda familiar autónoma en las condiciones expresadas por el Plan General.
- Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
- Las actividades de carácter turístico-recreativo.
- Los Equipamientos colectivos.
- Las Infraestructuras.
- El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en capítulo 4 de este título.
- Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros habrán de adaptarse a las condiciones establecidas en el capítulo 4 de este título.
- Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el capítulo 4 de este título.
- Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos industriales, 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.

Otras condiciones:

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

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

**Art. 3.4.37. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protección Natural (SNUP-N).****A. DELIMITACIÓN.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N* en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y los hábitat naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la flora y fauna silvestres), así como de la Ley de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 3.4.17. <Usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable> de la presente normativa.

I. USOS PERMITIDOS.

A. Vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones y siempre y cuando no contradigan los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los distintos espacios naturales protegidos:

1. Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.
2. No superar una superficie máxima de 200 m².
3. No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población de población descritos en la presente Normativa y la legislación vigente.
4. Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m².

B. Agrícola: En categorías AA.

C. Ganadero: En categoría AG. Autorizable la acuicultura.

II. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

Los prohibidos por los correspondientes PORN de los espacios naturales Se prohíben el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.



C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- La superficie máxima edificable será de 200 m² en una planta y con una altura máxima de 4 m.
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta tendrá una altura máxima de 1,20 metros.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes, no pudiendo existir más de una vivienda por cada dos hectáreas.

Los usos o actividades compatibles e incompatibles, así como las condiciones particulares para su implantación encada una de las categorías o subcategorías, se resumen en el cuadro siguiente:



USO O ACTIVIDAD COMPATIBLE	SNUP-NATURAL		
	COMPATIBLE	INCOMPATIBLE	OBSERVACIÓN
1. División y segregación de fincas.	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
2. Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos.	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
3. Vallados exclusivos con setos o mallas.	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
4. Instalación de anuncios y vallas publicitarias	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
5. Reposición de muros existentes	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
6. Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluido recepción de tierras de préstamo	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
7. Abancalamiento y sorriego para cultivos	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
8. Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		SNUP-N.LIC. La realización de cualquier tipo de construcción requerirá la previa valoración del órgano ambiental competente
9. Construcciones e instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, etc.	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		SNUP-N.LIC. La realización de cualquier tipo de construcción requerirá la previa valoración del órgano ambiental competente
10. Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.	SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST		
11. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
12. Actividades para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de las infraestructuras o servicios públicos, incluso estaciones de servicio.		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
13. Áreas de servicio de toda clase de carretera		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
14. Dotaciones públicas o privadas de nueva construcción		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
15. Establecimientos terciarios de nueva construcción		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
16. Establecimientos industriales de nueva construcción		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
17. Vivienda familiar aislada de nueva construcción		SNUP-N.LIC SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	
18. Vivienda familiar aislada de nueva construcción vinculadas a la explotación de la finca donde se ubiquen	SNUP-N.LIC	SNUP-N.MON SNUP-N.INEST	SNUP-N.LIC. La realización de cualquier tipo de construcción requerirá la previa valoración del órgano ambiental competente



La apertura de caminos y pistas así como los tratamientos sobre la vegetación requerirán informe de afección en terrenos ubicados en LIC.

Art. 3.4.38. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Estructural (SNUP-E).

1. Definición y delimitación. Este tipo de suelo está constituido por zonas de pastizales naturales y matorral boscoso.
2. En las áreas calificadas como protegidas PE (protección estructural), sólo podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del Art. 18 de la LSOTEX, darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva (agrícola, ganadera o cinegética).

Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las especificaciones recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Podrán autorizarse los siguientes usos:

- La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- Explotaciones ganaderas sin tierra.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.



Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

3. Licencia y calificación urbanística previa. Se estará a lo dispuesto en la LSOTEX, de acuerdo al tipo de edificación o instalación.

Las condiciones de uso o actividades compatibles e incompatibles, así como las condiciones particulares para su implantación en cada una de las categorías o subcategorías, se resumen en el cuadro siguiente:

USO O ACTIVIDAD COMPATIBLE	SNUP-ESTRUCTURAL		
	COMPATIBLE	INCOMPATIBLE	OBSERVACIÓN
1. División y segregación de fincas.	SNUP-E		
2. Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos.	SNUP-E		
3. Vallados exclusivos con setos o mallas.	SNUP-E		
4. Instalación de anuncios y vallas publicitarias		SNUP-E	
5. Reposición de muros existentes	SNUP-E		
6. Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluido recepción de tierras de préstamo	SNUP-E		
7. Abancalamiento y sorriego para cultivos	SNUP-E		
8. Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes	SNUP-E		
9. Construcciones e instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, etc.	SNUP-E		
10. Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.		SNUP-E	
11. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre		SNUP-E	
12. Actividades para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de las infraestructuras o servicios públicos, incluso estaciones de servicio.	SNUP-E		Necesitará estudio específico para ver y valorar el grado de impacto en el medio ambiente y siempre supeditado al informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.
13. Áreas de servicio de toda clase de carretera		SNUP-E	
14. Dotaciones públicas o privadas de nueva construcción		SNUP-E	
15. Establecimientos terciarios de nueva construcción		SNUP-E	
16. Establecimientos industriales de nueva construcción		SNUP-E	
17. Vivienda familiar aislada de nueva construcción		SNUP-E	
18. Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción vinculadas a la explotación de la finca donde se ubiquen	SNUP-E		

La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².

**Art. 3.4.39. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protección Ambiental (SNUP-A).**

1. Definición y delimitación. Esta área se corresponde con pequeñas manchas de encina y alcornoques, así como pequeñas zonas de bosque de frondosas. Estas zonas representan los reductos de los bosques primitivos que han sido aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero o agrícola, eliminando el matorral noble, que ha sido sustituido por matorrales degradados de retamas, escobas, jaras y brezos, o por un pastizal. Esta categoría de suelos gozarán de una protección en atención a su función ecológica y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona.
2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable SNUP_A. En las áreas marcadas en la documentación gráfica calificadas como protegidas PA (protección ambiental), sólo podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la LSOTEX, darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva (agrícola, ganadera o cinegética). Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las especificaciones recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola, quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos. No se permitirá el uso industrial, el almacenamiento de maquinaria o vehículos. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
 - La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
 - Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
 - La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
 - Explotaciones ganaderas sin tierra. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.
3. Licencia y calificación urbanística previa. Se estará a lo dispuesto en la LESOTEX, de acuerdo al tipo de edificación o instalación.



- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDRÁULICA (SNUP-A. HDR)

A. DEFINICIÓN.

Esta categoría de suelo incluye los cauces más las zonas de protección definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-AC en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

B. PROTECCIÓN SECTORIAL.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección derivadas de la legislación sectorial aplicable:

– Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de abril); en concreto:

A. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

1. Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
2. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
3. Paso para el salvamento de personas o bienes.
4. Varado y amarre de embarcaciones.

B. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
2. Las extracciones de árido.
3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
4. Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

– En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.



C. CONDICIONES DE USO

1. Sólo se permiten o autorizan (además de los usos establecidos en el artículo 3.4.17. <Usos y actividades permitidos en Suelo No Urbanizable>) edificios e instalaciones destinadas a los siguientes usos, si bien con las limitaciones que se señalan en los epígrafes siguientes. Los destinados a otros usos quedan expresamente prohibidos.
 - A. Servicios Urbanos e Infraestructuras.
 - B. Equipamiento:
 1. Hostelería en Categoría 1.^a (Pequeños bares, merenderos con terrazas, etc.).
 2. Deportivo en Categoría 1.^a (Piscinas fluviales e instalaciones auxiliares).
 - C. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD. 9/2008 y RD 849/1986).
2. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
3. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
4. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
5. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
6. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
7. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con solu-



ciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

D. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. La superficie máxima edificable será de 200 m², en una sola planta y con una altura máxima de 4 m.
2. Si el edificio cuenta con cerca será de una altura máxima de 1,80 metros.
3. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
4. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
5. La planta del edificio deberá ser rectangular, o en recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.
6. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

Las condiciones de uso o actividades compatibles e incompatibles, así como las condiciones particulares para su implantación en cada una de las categorías o subcategorías, se recogen a modo de resumen en el cuadro siguiente:



USO O ACTIVIDAD COMPATIBLE	SNUP-AMBIENTAL		
	COMPATIBLE	INCOMPATIBLE	OBSERVACIÓN
1. División y segregación de fincas.	SNUP-A.HDR	SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	Los usos para el SNU de Protección Ambiental deberán atenerse a la normativa sectorial aplicable en cada caso y las actuaciones que se realicen en este tipo de suelo necesitarán autorización del órgano competente que corresponda.
2. Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos.	SNUP-A.HDR SNUP-A.ARQ	SNUP-A.VPEC SNUP-A.BIC	
3. Vallados exclusivos con setos o mallas.	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC		
4. Instalación de anuncios y vallas publicitarias	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ	SNUP-A.BIC	
5. Reposición de muros existentes	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC		
6. Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluido recepción de tierras de préstamo	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ	SNUP-A.BIC	
7. Abancalamiento y sorriego para cultivos	SNUP-A.HDR SNUP-A.ARQ	SNUP-A.VPEC SNUP-A.BIC	
8. Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ		
9. Construcciones e instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, etc.	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.BIC	SNUP-A.ARQ	
10. Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.	SNUP-A.HDR	SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	
11. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre		SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	
12. Actividades para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de las infraestructuras o servicios públicos, incluso estaciones de servicio.	SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC		
13. Áreas de servicio de toda clase de carretera	SNUP-A.VPEC	SNUP-A.HDR SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	
14. Dotaciones públicas o privadas de nueva construcción	SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	SNUP-A.HDR	
15. Establecimientos terciarios de nueva construcción		SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	
16. Establecimientos industriales de nueva construcción		SNUP-A.HDR SNUP-A.VÍAS SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	
17. Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción		SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	
18. Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción vinculadas a la explotación de la finca donde se ubiquen		SNUP-A.HDR SNUP-A.VPEC SNUP-A.ARQ SNUP-A.BIC	

**Art. 3.4.40. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Protección Infraestructuras y Equipamientos (SNUP-I).**

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias y tendidos de alta tensión, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La delimitación de este ámbito se señala gráficamente con la clave SNUP-I en los Planos de Ordenación de la serie OE.2, a escala 1/10.000.

A. RÉGIMEN ESPECÍFICO.

Los usos, edificios e instalaciones autorizables, serán los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable colindante en cada caso, con los condicionantes propios de la legislación específica mencionada en el párrafo siguiente.

Las condiciones específicas de protección aplicables se derivan de la legislación sectorial correspondiente, a saber:

- Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Se detalla su régimen específico en el artículo 8.5.4 del presente Plan General.
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968), complementada con la normativa de protección recogida en el artículo 7.2.9 del presente Plan General.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

1. Definición y delimitación. Este tipo de suelo está constituido por las zonas marcadas en el plano OT.1 de Clasificación del Suelo. Se trata de las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las distintas carreteras.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas carreteras que discurren por el término, conforme a la definición que de estas zonas se hace en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Conforme al artículo 25 de la mencionada Ley de Carreteras de Extremadura, la delimitación de estos suelos se define exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera correspondiente, situadas a las siguientes distancias de las aristas exteriores de explanación, en función de la carretera de que se trata.

2. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable SNUP-I. El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía.

No podrán autorizarse en estos terrenos tipo alguno de edificaciones, de ningún uso, en ninguna condición; salvo estaciones de servicio de carreteras que cumplan la legislación específica.



- LÍNEA DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALTA TENSIÓN

- A. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

1. Energía eléctrica, alta tensión. La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. Servidumbres. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

Construcciones: $3,30 + (KV/100)$ metros (mínimo: 5 metros).

Arbolado: $1,50 + (KV/150)$ metros (mínimo: 2 metros).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO: VÍAS, (SNUP-I. VIAS)

1. Carreteras. Para las protecciones de las vías rodadas se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura (DOE 16 mayo 1995). Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.
2. Bandas de protección. Se establecen las siguientes bandas de protección para cualquiera de las carreteras que discurran por el término municipal, ya sean dependientes del Ministerio de Fomento, la Junta de Extremadura, Diputación Provincial o Municipales:
 - A. Franjas de dominio público: Se mide en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma, a cada lado de la vía:

- Ocho metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

- Tres metros para carreteras clasificadas como básicas, íter comarcal y local.

- Dos metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En esta zona sólo podrá realizarse obras o actividades directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

- B. Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia, medida en horizontal desde las aristas citadas de:



- Veinticinco metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.
- Ocho metros para carreteras clasificadas como básicas, ínter comarcal y local.
- Seis metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la carretera.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la ubicación de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

C. Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia medida desde las citadas aristas de:

- Cien metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.
- Treinta y cinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.
- Seis metros para carreteras clasificadas como vecinales.

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el aumento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

D. Línea de edificación: A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea, dependiendo de la clase de carretera que se trate se sitúa a:

- Cincuenta metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.
- Veinticinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.
- Quince metros para carreteras clasificadas como vecinales.



Las condiciones de uso o actividades compatibles e incompatibles, así como las condiciones particulares para su implantación encada una de las categorías o subcategorías, se resumen en el cuadro siguiente:

USO O ACTIVIDAD COMPATIBLE	SNUP-INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS		
	COMPATIBLE	INCOMPATIBLE	OBSERVACIÓN
1. División y segregación de fincas.		SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM	
2. Instalaciones desmontables para la mejora de cultivos.		SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM	
3. Vallados exclusivos con setos o mallas.	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		
4. Instalación de anuncios y vallas publicitarias	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		De temática informativa, de la propiedad y/o descripción de los valores naturales del entorno.
5. Reposición de muros existentes	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		
6. Movimientos de tierra y desmonte y explanación, incluido recepción de tierras de préstamo	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		Siempre que los trabajos estén relacionados con el mantenimiento o mejora de las infraestructuras.
7. Abancalamiento y sorriego para cultivos		SNUP-A.VÍAS SNUP-A.FF.CC. SNUP-I.CEM	
8. Rehabilitación y/o reutilización de edificios existentes	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		
9. Construcciones e instalaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, etc.		SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM	En VPEC solo instalaciones ganaderas que mejoren el uso de la Red de las Vías Pecuarias.
10. Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.		SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM	
11. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria al aire libre		SNUP-A.VÍAS SNUP-A.FF.CC. SNUP-I.CEM	
12. Actividades para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mejora de las infraestructuras o servicios públicos, incluso estaciones de servicio.	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		En VPEC, VÍAS y FF.CC. siempre promovidas por la Administración titular y se dediquen al uso propio de la infraestructura considerada
13. Áreas de servicio de toda clase de carretera	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC.	SNUP-I.CEM	
14. Dotaciones públicas o privadas de nueva construcción	SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM		
15. Establecimientos terciarios de nueva construcción		SNUP-I.VÍAS SNUP-I.FF.CC. SNUP-I.CEM	
16. Establecimientos industriales de nueva construcción		SNUP-A.VPEC SNUP-A.FF.CC. SNUP-I.CEM	
17. Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción		SNUP-A.VÍAS SNUP-A.FF.CC. SNUP-I.CEM	
18. Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción vinculadas a la explotación de la finca donde se ubiquen		SNUP-A.VÍAS SNUP-A.FF.CC. SNUP-I.CEM	



CAPÍTULO 5

GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 3.5.1.1. Definiciones para las condiciones de gestión.

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



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

Art. 3.5.1.2. Aprovechamiento Urbanístico.

- El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en los capítulos siguientes.
- El aprovechamiento medio de los sectores de cada área de reparto será el establecido en las condiciones particulares de cada una de ellos.

Art. 3.5.1.3. 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.

Debido a la dimensión física y poblacional, existente y prevista por el PGM de Fuente del Arco, y consecuentemente a su carácter homogéneo se establece un coeficiente de uso tipología y área igual a la unidad. Siguiendo este mismo criterio se establece la unidad como coeficiente para las actuaciones residenciales libres ó de promoción pública. Por tanto el aprovechamiento medio se establece para todas las unidades de actuación urbanizadora en 0,50 u.a/m².

Art. 3.5.1.4. Gestión del Suelo Urbano. Tipificación de actuaciones.

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



- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (UE/SU-n.º):

Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades.

La ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan las Unidades de Actuación que tal forma 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, viniendo expresadas las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas correspondientes, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Título 4 de estas Normas.

- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias:

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. 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.

Se ha estimado la delimitación de una obra pública la AU/OPO-1 situada en calle Luna, Camino Espinillo y Camino La Parrilla.

Art. 3.5.1.5. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

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

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

Art. 3.5.1.6. 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-n.º).

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

El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de cada uno de los sectores y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE-4.



En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, el Plan general diferencia entre los siguientes casos:

- Sectores con Planeamiento diferido: aquellos Sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan parcial de ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación estructural.
- Sectores con Ordenación detallada: en los que la ordenación detallada propia se establece directamente en el PGM.

Art. 3.5.1.7. 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 prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

Las distintas áreas de reparto se identifican con las siglas AR/SUR, seguidas del número de orden, reflejándose la delimitación de cada una en los planos de Ordenación Estructural OE-4.

Art. 3.5.1.8. Actuaciones aisladas.

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

Las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas se adaptarán a las condiciones generales y particulares que se contienen en las correspondientes secciones del Título 2.º de estas Normas Urbanísticas.

Art. 3.5.1.9. Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-n.º).

El Plan General Municipal prevé en suelo urbano una actuación urbanística para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obra pública ordinaria, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de esta actuación se señala en los planos de Ordenación OE-4 Y OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares en la Sección 1.ª del Capítulo III; del Título IV.

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.



CAPÍTULO 6 SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 3.6.1.1. 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-5.

Art. 3.6.1.2. Regulación de los Sistemas Generales.

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

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

Art. 3.6.2.1. Definición.

En el PGM de Fuente del Arco tan sólo se ha determinado un Sistema General de infraestructuras, adscrito a los Sectores de SUB 1 y SUB 2, formado por la prolongación de emisario para conectar estos dos sectores con la futura Depuradora, y puntos de vertido actuales.

CAPÍTULO 7 INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 3.7.1.1. Generalidades.

Definición y clasificación.

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros, la red transporte y comunicación tiene su tratamiento específico.



Se distinguen las siguientes variedades:

- Abastecimientos de Agua (SA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Saneamiento (SS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Energía Eléctrica (SE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.
- Alumbrado Público (SL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
- Telefonía (ST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.
- Red de Riego (SR), que corresponde a las dependencias y redes de conducción (acequias) de agua para riego agrícola así como la red de desagüe vinculada hasta el vertido a cauces naturales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características con carácter estructural a las que le sean de aplicación por la legislación sectorial que le sea de aplicación y con carácter detallado a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en el articulado correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

Art. 3.7.2.1. Características de la red de Abastecimiento de Agua.

1. El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 600 litros por vivienda, o 150 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 2.000 de 50 m³ por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m³ por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red será por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.

2. Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Serán subterráneas, en zanjas trapeciales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.



3. Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones municipales, de la distribuidora o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación.
4. En todas las áreas urbanas será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio, según la legislación contra incendios vigente.

ABASTECIMIENTO Y RIEGOS

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluando 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 prescribir 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.

Art. 3.7.2.2. Características de la red de Saneamiento.

1. El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha., afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

Áreas urbanizadas con edificación en altura	0,6
Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar	0,4-0,5
Áreas industriales y de servicio	0,2-0,3
Áreas de parques y jardines	0,1

2. Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrá conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramal inicial será del 1%, pudiendo reducirse en el resto hasta el 0,5%.

3. Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.



En los cambios de dirección y saltos de rasante y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

4. Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento...) las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evacuación 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.

Art. 3.7.2.3. Características de la red de Energía Eléctrica.

1. Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las condiciones expresadas en los siguientes puntos.
2. Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.
3. En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles.
4. Las nuevas líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y las de transporte en alta cuyo trazado no se adecue al de las calles señaladas, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

**Art. 3.7.2.4. Características de la red de Alumbrado Público.**

1. Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:
 - Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.
 - Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.
 - Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.
2. Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones nuevas de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

Art. 3.7.2.5. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras.

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.
2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

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 de 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 que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreo de agua arriba. Con estas opciones 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 tomada aguas abajo del badén.

- Para los BADENES EN LOSA O PLATAFORMAS 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 cota del lecho natural de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán si 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 infraestructura 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 la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida 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 de la base o 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 emplearse 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, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos de carácter invasor (percasoles y peces gato funda-

mentalmente) Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos situados agua 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 combustibles de los bombeos con motor, tanto, en las charcas de muro como en las de agua (única alternativa) limitan la viabilidad de esta opción.

TÍTULO 4

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CAPÍTULO 1

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 4.1.1.1. Composición de fachadas y medianeras.

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno.

Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznable o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y soleras.

2. A nivel de tratamiento estético se establecen cinco zonas coincidentes con las cinco zonas de ordenación urbanística:

Zona residencial de Casco Antiguo (CA) comprende la zona definida como tal en los planos de ordenación OD01, coincidente con las áreas de suelo urbano consolidado calificada con uso residencial y tipología ED Edificación Densa.

Zona de Residencial Ensanche (RE) comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EH) Edificación en Hilera.

Zona Residencial de Baja Densidad: (RBD) comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EL) Edificación Libre.

Zona Industrial (IND) que corresponde a los suelos urbanos y urbanizables calificados con uso industrial y tipologías edificatorias (IND-H) Industrial en Hilera y (IND-A) Industrial Aislada.

Zona de Uso Terciario (T) que corresponde al área de suelo urbano con uso terciario y tipología edificatoria libre (EL)

**Art. 4.1.1.2. Huecos de fachada.**

1. Los huecos de fachada en la Zona Residencial de Casco Antiguo deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que sería admisible una proporción mayor de hueco, siempre que a criterio municipal se armonice o sea compatible con el resto de la fachada y el entorno.

Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta, vuelos cerrados, balcones corridos o de longitud superior a 2,5 m.

2. En los huecos de fachada en la Zona de Ensanche, la composición y proporciones son libres y las especificaciones del punto anterior solo son recomendables. Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja y alta, entendiéndose que el retranqueo se produce cuando se desplaza hacia el interior de la alineación oficial el edificio o planta superior del mismo sin cubrición, no se considera retranqueo cuando el forjado o cubrición llega hasta la alineación oficial produciéndose un porche cubierto. Se permitirá la colocación de la puerta de acceso a los edificios retrasada respecto al plano de fachada en un ancho no superior a 1,5 m y con un fondo máximo de 1,5 m., y siempre que a criterio municipal esté justificado y no rompa la homogeneidad del entorno, se admiten retranqueos en plantas superiores.

Mediante Estudio de Detalle para manzanas completas o alineaciones completas de un lateral de manzana serán admisibles los retranqueos respecto de la alineación oficial, tanto en planta baja como alta.

3. En los huecos de fachada en la Zona de Baja Densidad, la composición y proporciones son libres y las especificaciones del punto anterior solo son recomendables. No se establecen retranqueos para este tipo de edificación.
4. En la Zona Industrial, los huecos de fachada en su composición y proporciones son libres y atenderán a las necesidades de la actividad industrial y las determinaciones de las normativas específicas de aplicación. Mediante Estudio de Detalle o convenio para manzanas completas o alineaciones completas de un lateral de manzana serán admisibles los retranqueos respecto de la alineación oficial, tanto en planta baja como alta.
5. En la Zona de uso Terciario, los huecos de fachada son de composición y proporciones libres y las especificaciones del punto anterior solo son recomendables. No se establecen retranqueos para este tipo de edificación.

Art. 4.1.1.3. Cerramientos y celosías.

1. Los cerramientos de los espacios libres (patios) en ED se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales y no podrán quedar espacios libres vistos a fachada.
2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción



de los paramentos verticales, con una altura máxima de 100 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendederos.

Art. 4.1.1.4. Materiales de Recubrimiento.

1. Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, en la Zona de Casco Consolidado solo se admite en fachada revestimientos continuos tradicionales, en color blanco o el dominante en el entorno. Se admite el ladrillo visto de color uniforme en fachada en una proporción inferior al 25% de la misma, incluido los huecos.

Los recercados y zócalos solo podrán ser de mortero continuo de cal y cemento, pintados en colores tradicionales, piedra de granito con acabado tradicional serrado o abujardado, o en ladrillo visto de color uniforme. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada, si se admitirán aquellos materiales imitación de materiales naturales admitidos que logren su aspecto.

2. En la Zona de Ensanche se admiten todos los recubrimientos continuos y colores tradicionales.

Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.

3. En la Zona de Baja Densidad, se admiten los recubrimientos continuos y colores tradicionales. Al igual que en la zona de ensanche, los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.
4. En la Zona Industrial se admiten todos los recubrimientos continuos y colores.
5. En la Zona de Uso terciario, se establecen los mismos recubrimientos que en la zona de ensanche.

Art. 4.1.1.5. Cornisa, aleros, recercados, toldos y marquesinas.

1. Los salientes de cornisas aleros y demás elementos de las cubiertas no podrán sobresalir más de 50 cm de la fachada.
2. Los revestimientos, recercados de huecos, escaparates, rejas y demás salientes de fachada no podrán sobresalir más de 15 cm.



3. Los toldos y marquesinas quedarán supeditados a su correcta integración en la fachada y entorno. Permitirán un paso bajo ellos de 2,25 m y quedarán retranqueados 0,4 m respecto al acerado.

Art. 4.1.1.6. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planas tipo terraza.

En la Zona de Residencial en Casco quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas. Las chapas lacadas en color rojo serán admisibles en edificios con uso exclusivo distinto al residencial. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas o de protección de valores arquitectónicos el empleo de materiales distintos.

En la Zona de Ensanche quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las chapas lacadas. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas el empleo de materiales no previstos.

En la Zona de Baja Densidad quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las chapas lacadas. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas el empleo de materiales no previstos

En la Zona Industrial quedan autorizados todos materiales y colores en cubrición.

En la zona terciaria quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las chapas lacadas. Se podrá justificar en razón de la actividad o determinaciones técnicas el empleo de materiales no previstos.

Quedan prohibidos las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.

Art. 4.1.1.7. Construcciones por encima de la altura y petos.

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc, aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.
3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán 1,20 metros la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

***Art. 4.1.1.8. Edificios singulares.***

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

Art. 4.1.1.9. Conservación y fomento de la vegetación.

El arbolado y zonas ajardinadas existentes, tanto públicas como privada deberán mantenerse en buen estado.

Los espacios libres privados en las zonas de viviendas unifamiliares retranqueadas o aisladas y en las vías y espacios públicos en que sea posible, aún cuando no estén calificados como zonas verde será obligatoria la plantación de arbolado y ajardinamiento, en función de su mantenimiento.

Art. 4.1.1.10. Muestras y banderines.

Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a esta. Su autorización esta sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros.

Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm., no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio de la administración competente. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre. Los banderines tendrán un 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 y debiendo estar situados a más de 2.25 m. sobre el acerado.

Art. 4.1.1.11. Carteles y vallas.

Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad. Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa cumplir la normativa específica y tener informe previo del Organismo titular competente.



Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.

Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR. ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Art. 4.1.2.1. Residencial en Casco Antiguo (CA).

Comprende la parte central del casco. Es una zona de uso exclusivamente residencial y de servicios. Es la parte simbólica y representativa de la ciudad, que debe ser conservada para garantizar la identidad cultural e histórica de la población.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano:

CA

PARÁMETROS

- Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 60 m².
 - Frente parcela mínima: 4,5 m.
 - Fondo de parcela mínima: 10 m.
 - Separación mínima entre linderos enfrentados: 4 m.
 - Otras determinaciones: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,60 m²t/m²s.
- Edificación Alineada: La fachada deberá seguir la alineación oficial, no autorizándose, con carácter general, el retranqueo de la misma.

Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, de hasta 15 cm. de profundidad en planta baja y hasta 40 cm. En la planta superior, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

- Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.



Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar los salientes remetidos 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten tres clases de cuerpos volados:

1) Miradores.

Los paramentos serán, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

- El saliente no será mayor de 0,40 metros.
- Su longitud en planta no superará los 2,00 metros.
- No ocuparán más del 30 % de la fachada.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Balcones.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El saliente no será mayor de 0,40 metros.
- Su longitud no superará los 1,40 metros.
- No ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada.
- Deberán distanciarse de las medianerías al menos 1 m.

3) Impostas, cornisas y aleros.

- Tendrán un vuelo máximo de 0,40 metros.

No se permiten los cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos de fachada con obra de albañilería.

Tampoco se permiten las terrazas, pues no serían otra cosa que balcones con mayor dimensión de la permitida.

- Patios: La regulación dimensional de los patios será la determinada por Normativas específicas de higiene y salubridad: Habitabilidad de las Viviendas y Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Coeficiente de ocupación por planta: No se fija.
- Altura de la edificación: 7,4 m
 - Número máximo de plantas permitidas: 2.
 - Altura máxima de edificación: 7,40 m. (*).



— Sótanos: Permitidos.

— Semisótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m de altura sobre la rasante de la calle.

(*) Con las excepciones previstas en el apartado de este artículo: "condiciones estéticas".

- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc. Estas construcciones, deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45° que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

- Altura libre de planta

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

— Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.

— En los restantes casos: 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

- Altura de las Instalaciones: No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el apartado anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de T.V., pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc. Estas construcciones, deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45° que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

- Plazas de aparcamiento: No se fija.

- Condiciones de Composición:

— Altura de edificación.

Con objeto de mantener la línea de cornisa, se autorizan alturas de edificación mayores de 7,40 metros siempre que ello se justifique por la existencia de edificaciones colindantes de mayor altura.



- Cubiertas: Son obligatorias las cubiertas inclinadas.

Cuando la edificación vaya destinada a vivienda, se empleará como material de cubrición la teja, que deberá ser cerámica y de color rojo.

En otro tipo de usos, especialmente en aquéllos para los que se requieran grandes espacios diáfanos y sea necesario por tanto el empleo de un material de cubrición ligero, se permite la utilización de chapas metálicas lacadas en rojo.

Queda prohibido, en cualquier caso, el uso de placas de fibrocemento.

- Fachadas: Las fachadas tendrán, en su mayor parte, un acabado con enfoscado liso y un color blanco. Los elementos singulares, tales como dinteles o jambas, pueden ir acabados con piedras naturales.

Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

La coronación de las fachadas podrá realizarse bien por medio de petos, que tendrán una altura máxima de 1 m respecto a la parte superior del último forjado, o bien por medio de aleros.

- Medianerías: Las medianerías vistas tendrán el mismo acabado que las fachadas e irán pintadas, igualmente, de color blanco.
- Puertas y ventanas. Se aconseja el uso de carpinterías exteriores en madera para barnizar o pintar. Se prohíbe el uso del aluminio anodizado en fachadas. Se permite, en cambio, el uso del aluminio lacado.

USOS

USO GLOBAL	
RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP) RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario Uso Comercial Uso oficina	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja

Art. 4.1.2.2. Zona Residencial Ensanche (RE).

Comprende la parte periférica del casco. Se da aquí una mayor diversidad de usos y de tipologías edificatorias que en el área central.



La normativa propia de esta zona, contempla estas particularidades, permitiendo mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en el área anterior.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano:

RE

PARÁMETROS

- Parcela mínima: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva.
 - Superficie mínima: 120 m².
 - Frente parcela mínima: 6 m.
 - Fondo de parcela mínima: 10 m.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,20 m²t/m²s.
- Edificación Alineada: La fachada deberá seguir, con carácter general, la alineación oficial. Sin embargo, en ciertas unidades de actuación, se establece un retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la alineación oficial, tal como se define en los correspondientes planos de ordenación. Al tratarse de viviendas adosadas, este retranqueo no debe entenderse como mínimo sino como obligatorio, pues de otra forma estaríamos propiciando la aparición de medianerías vistas.

En planta baja, con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto de la alineación oficial, o respecto al retranqueo obligatorio, según los casos, de hasta 15 cm. de profundidad, aunque con la limitación de no poder efectuarlos en los extremos de la fachada, en donde ésta se ajustará exactamente a la alineación oficial o a dicho retranqueo obligatorio, a fin de no dejar vistas las medianerías colindantes.

En las plantas superiores se autorizan las terrazas abiertas a fachada, es decir, con fondo retranqueado respecto de la alineación oficial o respecto del retranqueo obligatorio. Estas deberán cumplir las limitaciones respecto al porcentaje de fachada y separación de linderos establecidos para este tipo de elementos en el apartado siguiente, "cuerpos volados".

En los casos en que se establezca el retranqueo obligatorio de la edificación, el vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m. metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros y construidos íntegramente en obra de fábrica.



- Profundidad máxima edificable: No se fija.
- Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar los salientes remetidos 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cinco clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

3) Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5) Impostas y cornisas.

Tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

- Altura de la Edificación:
 - Número máxima de plantas VARIABLE (*)
 - Altura máxima de edificación 1 planta 3,90 m.



- Altura máxima de edificación 2 plantas 7,40 m.
- Altura máxima de edificación 3 plantas 10,70 m.
- Sótanos: PERMITIDOS.
- Semisótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m. de altura sobre la rasante de la calle.

(*) Ver planos de ordenación.

- **Altura Total de la edificación:** Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

- Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.
- En los restantes casos 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

- **Altura de las Instalaciones:** Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de T.V., pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se regirá por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m sobre ésta.

- **Plazas de Aparcamiento:**

- En edificios residenciales: 1 PLAZA / VIVIENDA.
- En otros casos: 1 PLAZA / 100 m² ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta baja.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.



También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

- Condiciones de Composición: Condiciones estéticas.
 - Cubiertas. Se prohíbe el uso de placas de fibrocemento. En caso de utilización de chapas metálicas, éstas irán necesariamente lacadas en rojo.
 - Fachadas. Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

USO GLOBAL	
RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP) RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario <i>Uso Comercial</i> <i>Uso oficina</i>	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja

Art. 4.1.2.3. Zona Residencial de Baja Densidad (BD).

Es la zona de ordenación de tipología edificación libre en la que el tipo exclusivo es la vivienda unifamiliar. Abarca la periferia del núcleo urbano.

Se corresponde con parcelas desarrolladas o de nuevo desarrollo que se caracterizan por no ser edificables en toda su superficie. Sobre cada parcela se dispone una edificación libre, lo que implica que el resto de la parcela tiene el carácter de no edificable, siendo su dominio privado. La normativa propia de esta zona, permite mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en las áreas anteriores.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano:	BD
---------------	----

PARÁMETROS

- Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 200 m².



- Frente parcela mínima: 10 m.
- Circulo inscribible: Ø15 m.
- Número máximo de plantas: 2 + bajo cubierta.
- Edificabilidad bruta: 0,5 m²t/m²s.
- Usos compatibles: Terciario.
- No se establece fondo de parcela mínima.
- Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 3 m.
- Otras determinaciones: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.

- Alineaciones: Al tratarse de edificaciones libres, este retranqueo no se exige.

En los casos en que se establezca retranqueo de la edificación, el vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m. metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y/o cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros.

- Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar los salientes remetidos 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cuatro clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.

**3) Terrazas.**

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

- Sótanos: se permiten, entendiéndose por tal aquella planta de la edificación bajo rasante cuyo techo se encuentra a una cota menor o igual a 1,40 m respecto de la rasante de la calle, medidos en el punto medio de la fachada.

- **Altura Total de la Edificación:**

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

- Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.
- En los restantes casos 3,00 m.

- **Altura de las Instalaciones:** Construcciones permitidas por encima de la altura máxima: podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de T.V., pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.

- **Plazas de Aparcamiento:**

- En edificios residenciales: 1 PLAZA / VIVIENDA.
- En otros casos: 1 PLAZA / 100 m² ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

- **Condiciones de Composición:** Condiciones estéticas.

- Fachadas. Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

USO GLOBAL	
RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU) RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP) RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario <i>Uso Comercial</i> <i>Uso oficina</i>	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja

**Art. 4.1.2.4. Zona Industrial (IND).**

Integran esta zona los terrenos de uso industrial localizados en terrenos de suelo Urbanizable y los ya incluidos en la delimitación de Suelo Urbano, pretendiéndose con la delimitación de esta zona regular y absorber la necesidad de uso específico industrial, en ubicaciones donde ya se concentra la actividad de este tipo preexistente en el núcleo urbano citado, regularizando así esta situación al tiempo que posibilitar el desarrollo de nuevos sectores de suelo capaces de absorber, bajo la presente regulación, la necesaria implantación de nuevos usos industriales exigidos por la dinámica económico-social del municipio.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano:	IN
---------------	----

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable:

- Longitud mínima de fachada: 10,00 m.
- Fondo mínimo: 20,00 m.
- Superficie mínima: 200 m².

- Parcela mínima segregable:

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

- Número de plantas y altura de la edificación:

- Número máximo de plantas permitidas: 2.
- Sótanos: Permitidos.

- Fondo máximo edificable:

- En todos los casos: Sin limitación.

- Coeficiente de edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

- Alineaciones:

La fachada de la edificación habrá de retranquearse obligatoriamente un mínimo de 3,00 metros respecto a la alineación oficial y respecto a los linderos.



El vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial y los linderos, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00 metros.

- Cuerpos volados:

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

En la franja de 3,00 metros alrededor del perímetro de la parcela, no se permiten cuerpos volados.

- Ocupación máxima:

No se fija, será la derivada del cumplimiento de las condiciones anteriores.

- Provisión de plazas de aparcamiento:

En todos los casos: 1 plaza /100 m² útiles.

Quedan exentas de esta obligatoriedad:

— Aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta baja.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

— Las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

Las circunstancias anteriores se podrían dar en el caso de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima.



Industrial	Productivo	Ind. Taller artesanal	I	IP	IPT	
		Ind. Actividad inocua			IPI	
		Ind Actividad Molesta			IPM	
		Ind. Act Nociva, Insalubre y peligrosa			IPN	
	Almacenaje				IA	
	Agroganadero intensivo				IG	
	Agrario	Agrícola			IR	IRA
		Ganadero(extensivo)				IRG
		Forestal				IRF
		Piscícola				IRP
		Cinegético				IRC

USO GLOBAL	
INDUSTRIAL	
USO PORMENORIZADO	
INDUSTRIAL PRODUCTIVA (IP) INDUSTRIAL ALMACENAJE (IA)	
USOS COMPATIBLES	
Terciario <i>Comercial</i> Local comercial Despachos profesionales	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja

- Usos permitidos:
 - Aparcamiento.
 - Industrial compatible, tolerable o incompatible con la vivienda.
 - Comercial compatible o tolerable para la vivienda.
 - Espacios libres y parques.
- Usos no permitidos:
 - Vivienda en todas sus categorías.
 - Administrativo.
 - Cultural.
 - Hostelería.
 - Religioso.
 - Educativo.
 - Sanitario.



- Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Art. 4.1.2.5. Zona uso terciario (T).

Comprende la parte periférica del casco. Se da aquí una mayor diversidad de usos que en el área central. El suelo terciario está anexo a la zona de ensanche, integrando de esta manera el uso hotelero, comercial y oficinas con el resto del ámbito de planeamiento.

La normativa propia de esta zona, contempla estas particularidades, permitiendo mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en el área residencial.

Es la zona de ordenación de tipología edificación libre. Abarca la periferia del núcleo urbano.

Se corresponde con parcelas desarrolladas o de nuevo desarrollo que se caracterizan por no ser edificables en toda su superficie. Sobre cada parcela se dispone una edificación libre, lo que implica que el resto de la parcela tiene el carácter de no edificable, siendo su dominio privado. La normativa propia de esta zona, permite mayor libertad de usos y menores restricciones Edificabilidad: la resultante de la aplicación de los parámetros anteriores.

— Usos compatibles: Residencial.

Estéticas y de aprovechamiento que en las áreas anteriores.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano:

Uso terciario T

PARÁMETROS

- Superficie mínima: 120 m².
- Frente parcela mínima: 6 m.
- Fondo de parcela mínima: 10 m.
- Número máximo de plantas: 3.
- No se establece Fondo de parcela mínima.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 3 o 4 m.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,60 m²t/m²s.



- Otras determinaciones: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGM.
- Alineaciones: no se establece un retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la alineación oficial. Al tratarse de edificaciones libres, este retranqueo no se exige.

En planta baja, con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos del plano de la misma respecto al retranqueo obligatorio, según los casos, de hasta 15 cm. de profundidad. En las plantas superiores se autorizan las terrazas abiertas a fachada. Estas deberán cumplir las limitaciones respecto al porcentaje de fachada y separación de linderos establecidos para este tipo de elementos en el apartado siguiente, "cuerpos volados".

En los casos en que se establezca retranqueo de la edificación, el vallado de la parcela se efectuará, siguiendo la alineación oficial, con un cerramiento de 2,00 metros de altura máxima, constituido, en su parte inferior por obra de fábrica, de 0,6 m. metros de altura máxima y en su parte superior por elementos vegetales y cerrajería. Se permiten los postes para sujeción de la cerrajería, situados a intervalos regulares, con una altura máxima de 2,00.

- Profundidad Máxima Edificable: No se fija.
- Cuerpos Volados: Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan del plano de fachada.

Sólo podrán construirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada hasta la parte inferior del vuelo, debiendo quedar los salientes remetidos 0,20 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten cinco clases de cuerpos volados:

1) Cuerpos volados cerrados.

Se entienden por tales los que tienen cubierto alguno de sus paramentos verticales con obra de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Su longitud en planta no superará el 50% de la fachada.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Miradores.

Se entienden por tales los que tienen sus paramentos, en su mayor parte, de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. En esta zona se consideran, a todos los efectos, como cuerpos volados cerrados, debiendo cumplir las mismas condiciones que ellos.



3) Terrazas.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El vuelo no será mayor de 0,80 metros.
- Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

4) Balcones.

Los balcones se consideran, en esta zona, como un caso particular de las terrazas, debiendo cumplir las mismas condiciones que estas últimas.

5) Impostas y cornisas.

- Tendrán un vuelo máximo de 0,80 metros.

• Altura de la Edificación:

- Número máxima de plantas VARIABLE (*)
- Altura máxima de edificación 1 planta 3,90 m.
- Altura máxima de edificación 2 plantas 7,40 m.
- Altura máxima de edificación 3 plantas 10,70 m.
- Sótanos: Se permiten siempre que la cota superior del forjado de planta baja no exceda de 1,20 m. de altura sobre la rasante de la calle.

(*) Ver planos de ordenación.

• Altura Total de la Edificación: Altura libre de planta.

Las alturas libres mínimas de planta serán las siguientes:

- Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en este último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas 2,50 m.
- En los restantes casos 3,00 m.

En caso de construirse sótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos será de 2,20 m.

• Altura de las Instalaciones: Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

No se permitirán dependencias para uso residencial por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior. Tan sólo podrán elevarse: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tales como: antenas de T.V., pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc.



Estas construcciones, excepto en el caso del castillete del ascensor (que se registrará por la normativa específica vigente), deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45º que partiera desde la línea de intersección de la fachada con la cara superior del último forjado y alcanzar, como máximo, una altura de 2,5 m. sobre ésta.

- Plazas de Aparcamiento:

- En edificios residenciales: 1 PLAZA / VIVIENDA.

- En otros casos: 1 PLAZA / 100 m² ÚTILES DE EDIFICACIÓN.

Quedan exentas de esta obligatoriedad aquellas edificaciones que pretendan levantarse sobre solares en donde exista imposibilidad material para la construcción de accesos, quedando solamente obligadas, de esta manera, las edificaciones en donde es posible construir un garaje en su planta baja.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se considera que existe imposibilidad para la construcción de accesos cuando no sea posible inscribir en el solar un círculo de 12 metros.

También quedan exentas de esta obligación las construcciones edificadas sobre otras existentes, ya que este hecho constituye, obviamente, un impedimento insoslayable para la construcción de un aparcamiento. Este sería el caso, por ejemplo, de las edificaciones resultantes de una rehabilitación, de una ampliación o de una reforma.

- Condiciones de Composición: Condiciones estéticas.

- Fachadas. Se prohíbe el uso de azulejos o baldosas de terrazo en fachada.

USO GLOBAL	
Terciario	
USO PORMENORIZADO	
Uso Comercial (TC) Uso oficina (TO) Uso hotelero (TH) Uso recreativo (TR)	
USOS COMPATIBLES	
Residencial	Todos los usos Destino: Todos Situación: Planta Baja y planta alta



CAPÍTULO 2

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

Art. 4.2.1.1. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable sin programa de Ejecución aprobado.

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX, acordes con estas Normas Urbanísticas y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Art. 4.2.1.2. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable con programa de Ejecución aprobado.

La edificación de parcelas de suelo urbanizable con el programa de ejecución aprobado requerirá:

- a) El cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:

- a) Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
- b) Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

Art. 4.2.2.1. Condiciones edificatorias particulares del suelo urbanizable.

Una vez aprobado el programa de ejecución y realizadas las operaciones jurídicas y físicas precisas para la transformación del suelo hasta alcanzar la condición de solar, se materializará el aprovechamiento urbanístico atribuido por el PGM para cada zona de ordenación en que haya calificado el suelo este o los planes que lo desarrollen, con las mismas condiciones particulares edificatorias, que en el suelo urbano para estas zonas de ordenación según el uso y las tipologías edificatorias asignadas.

CAPÍTULO 3

GESTIÓN

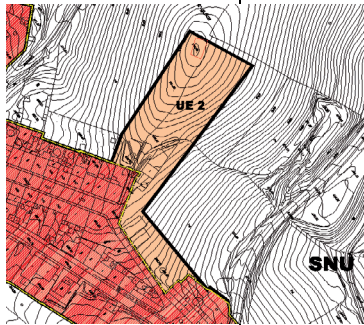
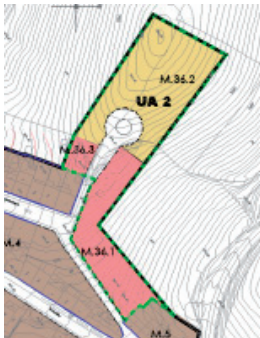
SECCIÓN 1: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS EN SUELO URBANO

Art. 4.3.1.1. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 1.

Identificación	UA/SU 1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
carácter estructural			
	Localización	Av. Estación, antiguo Camino de Bastimento	
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional	
	Superficie estimada (m2)	4.766,62	
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50


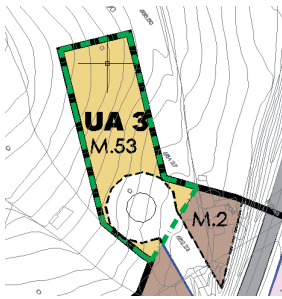
carácter detallado	Ordenación	Actuación de ordenación, la establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	436,95	
		Cesión viario	1.853,65	
		Numero plazas de aparcamiento	24	
		Numero plazas de aparcamiento público	12	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	17 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones			
Según diseño				
UA/SU 1	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m ²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m ² T.)
	Libre	Protegida		
Total			4.766,62	2383,31
Residencial			2.448,24	
terciario			0,00	
Zonas Verdes			0,00	
Equipamiento			464,73	
Viario			.853,65	

Art. 4.3.1.2. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 2.

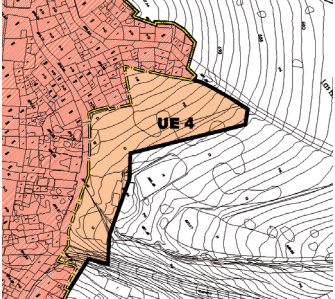
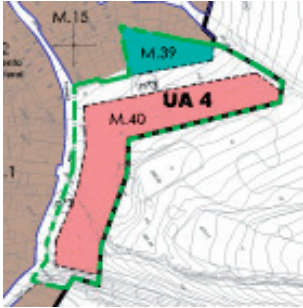
Identificación		UA/SU 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
carácter estructural	 		
	Localización	Frente a Av. Estación	
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional	
	Superficie estimada (m2)	7.060,44	
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50

carácter detallado	Ordenación	Actuación de ordenación y colmatación, la establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Baja Densidad		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	---	
		Cesión viario	710,68	
		Numero plazas de aparcamiento	35	
		Numero plazas de aparcamiento público	18	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	25 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones	Monetizar la superficie de suelo destinada a dotación pública y aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración pública		
Según diseño				
UA/SU 2		Aprovechamiento homogeneizado	Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
		Libre	Protegida	
Total				7.060,44
Residencial				6.339,21
Terciario				
Zonas Verdes	475,44(monetizado)			---
Equipamientos	475,44(monetizado)			---
Viario			721,23	3530,22

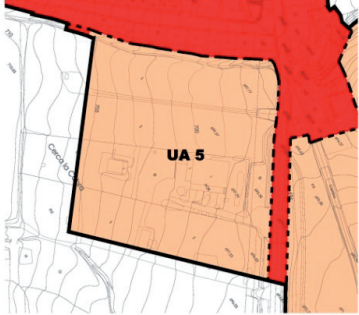
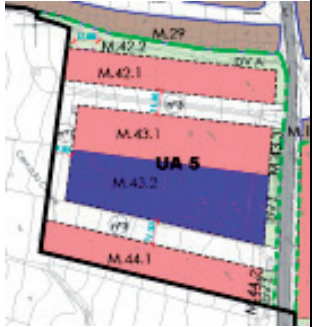
Art. 4.3.1.3. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 3.

Identificación		UA/SU 3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
carácter estructural					
	Localización		Terrenos situados entre traseras Crta. De Fuente del Arco a Llerena		
	Uso global / compatible		Residencial / Terciario y Dotacional		
	Superficie estimada (m2)		1.742,11		
	Aprovechamiento medio		(uu.aa./m2)	0,50	
carácter detallado	Ordenación		La establecida en el Plan General, regularización de calle		
	Obtención del suelo		Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas		Residencial Baja Densidad		
	Bases orientativas		Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución		Sistema de Ejecución		Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución
			Equidistribución		Compensación
			Urbanización		Proyecto de urbanización
	Reserva y cesión		Cesiones		En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector
			Cesión de dotaciones		---
			Cesión viario		460,61
			Numero plazas de aparcamiento		9
			Numero plazas de aparcamiento público		4
	% vivienda sujeta a protección pública		Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas		6 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones		Monetizar la superficie de suelo destinada a dotación pública y aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración pública		
Según diseño					
UA/SU 3		Aprovechamiento homogeneizado		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
		Libre	Protegida		
Total				1.742,11	871,055
Residencial				1.281,50	
Terciario					
Zonas Verdes		192,23(monetizado)		---	
Equipamientos		192,23(monetizado)		---	
Viario				460,61	

**Art. 4.3.1.4. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 4.**

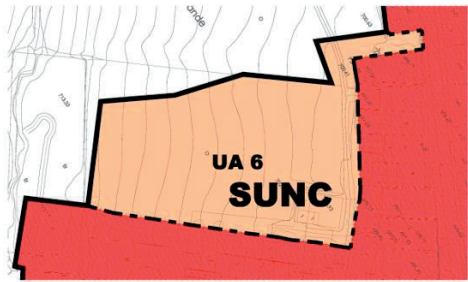
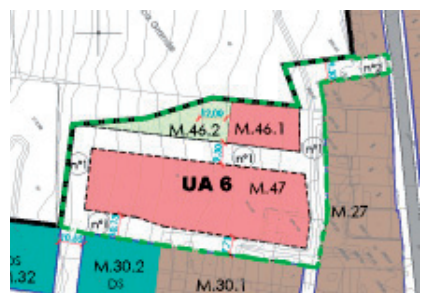
Identificación		UA/SU 4 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
carácter estructural	 			
	Localización	Terrenos con frente a C/ Fontana, apertura a Camino de las Esparejas y C/ Toledillo.		
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional		
	Superficie estimada (m2)	4.468,68		
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50	
carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General, ordenación de bordes y tratamiento de traseras de edificaciones a C/ Constitución		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	---	
		Cesión viario	1.302,52	
		Numero plazas de aparcamiento	22	
		Numero plazas de aparcamiento público	11	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	16 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones			
Según diseño				
UA/SU 4	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			4.468,68	2234,34
Residencial			2.691,24	
terciario				
Zonas Verdes			---	
Equipamiento			474,92	
Viario			1.302,52	

Art. 4.3.1.5. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 5.

Identificación		UA/SU 5 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
carácter estructural	Condicionante 1: Mientras no exista encauzamiento de la cuenca nº 4 a su paso por la UA 5, u otra alternativa con el VºB de la CHG, la zona ocupada por el posible encharcamiento de la vaguada innominada nº 4 estará destinada a Zonas Verdes	 	
	Localización	terrenos situados al sur del casco urbano, junto a la crt. EX200, "Cerca la Cabra"	
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional	
	Superficie estimada (m2)	12.949,49	
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General, ordenación de bordes y tratamiento de traseras de edificaciones a c/ Carmen Moruno		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche y Terciario		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	1.487,94	
		Cesión viario	3.029,88	
		Numero plazas de aparcamiento	65	
		Numero plazas de aparcamiento público	32	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	45 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones			
Según diseño				
UA/SU 5	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			12.949,49	6474,745
Residencial			6.273,24	
terciario			2.158,43	
Zonas Verdes			1.487,94	
Equipamiento			0,00	
Viario			3.029,88	

Art. 4.3.1.6. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 6.

Identificación		UA/SU 6 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
carácter estructural	 			
	Localización	terrenos situados entre traseras de c/ Real y traseras c/ Carmen Moruno		
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional		
	Superficie estimada (m2)	7.133,52		
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50	

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General, ordenación de bordes y tratamiento de traseras de edificaciones, apertura a c/ Real		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	593,87	
		Cesión viario	3.174,40	
		Numero plazas de aparcamiento	36	
		Numero plazas de aparcamiento público	18	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	25 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones			
Según diseño				
UA/SU 6	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			7.133,52	3566,76
Residencial			3.365,25	
industrial				
Zonas Verdes			593,87	
Equipamiento			0,00	
Viario			3.174,40	

Art. 4.3.1.7. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 7.

carácter estructural	Identificación	UA/SU 7 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
	Localización	terrenos situados entre EX200, c/ real y Camino del Espinillo		
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional		
	Superficie estimada (m2)	12.574,59		
Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50		

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	1.498,06	
		Cesión viario	2.587,55	
		Numero plazas de aparcamiento	63	
		Numero plazas de aparcamiento público	31	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	44 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones			
Según diseño				
UA/SU 7	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			12.574,59	
Residencial			8.488,98	
industrial				
Zona Verde			1.015,01	
Equipamiento			483,05	
Viario			2.587,55	
				6287,30

Art. 4.3.1.8. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 8.

Identificación		UA/SU 8 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
carácter estructural			
	Localización	terrenos situados al sureste del municipio al lado del SUB-1	
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional	
	Superficie estimada (m2)	7.125,45	
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Baja Densidad		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	582,30, el resto monetizado	
		Cesión viario	1.230,77	
		Numero plazas de aparcamiento	36	
		Numero plazas de aparcamiento público	18	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	25 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones	Monetizar la superficie de suelo destinada a dotación pública y aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración pública.		
Según diseño				
UA/SU 8	Aprovechamiento homogeneizado		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			7.125,45	
Residencial			5.010,48	
Zonas Verdes			582,30	
Equipamiento			301,90 (monetizados)	
Viario			1.230,77	

Art. 4.3.1.9. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 9.

carácter estructural	Identificación	UA/SU 9 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
	Localización	Frente a C/ La Rosa		
	Uso global / compatible	Residencial / Terciario y Dotacional		
	Superficie estimada (m2)	1.932,85		
Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50		

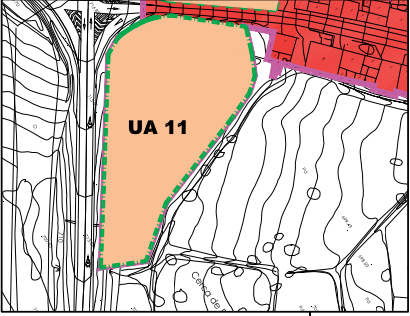
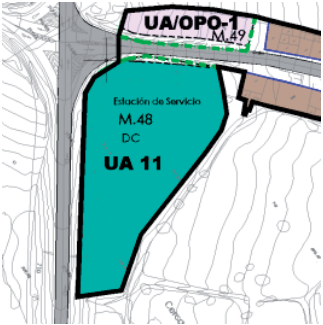
carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	213,28	
		Cesión viario	511,00	
		Numero plazas de aparcamiento	10	
		Numero plazas de aparcamiento público	5	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	7 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones			
Según diseño				
UA/SU 9	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			1.932,85	966,425
Residencial			1.208,57	
industrial				
Zonas Verdes			213,28	
Equipamiento			0,00	
Viario			511,00	

Art. 4.3.1.10. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 10.

Identificación		UA/SU 10 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
carácter estructural			
	Localización	Frente a C/ La Rosa y conexión C/ Constitución	
	Uso global / compatible	Residencial / Industrial, Terciario y Dotacional	
	Superficie estimada (m2)	3.871,94	
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Residencial Ensanche e Industrial		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	---	
		Cesión viario	1.447,45	
		Numero plazas de aparcamiento	19	
		Numero plazas de aparcamiento público	10	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	14 estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas.		
	Observaciones	Monetizar la superficie de suelo destinada a dotación pública y aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración pública.		
Según diseño				
UA/SU 10		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)	
Total		3.871,94	1935,97	
Residencial		1.739,37		
industrial		685,12		
Zonas Verdes	181,84 (monetizado)	---		
Equipamientos	181,84 (monetizado)	---		
Viario		1.447,45		

**Art. 4.3.1.11. Unidad de Actuación Urbanizadora UE/SU 11.**

Identificación		UA/SU 11 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
carácter estructural	 			
	Localización	Frente a C/ del Pozo (gasolinera)		
	Uso global / compatible	Terciario / Dotacional		
	Superficie estimada (m2)	4.832,21		
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50	

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Equipamiento		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	713,73	
		Cesión viario	74,00	
		Numero plazas de aparcamiento	24	
		Numero plazas de aparcamiento público	12	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	-		
	Observaciones	Monetizar la superficie de suelo destinada a dotación pública y aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración pública.		
Según diseño				
UA/SU 11		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)	
Total		4.832,21	2416,105	
Residencial				
Equipamiento privado		4.758,00		
Zonas Verdes	356,85 (monetizado)			
Equipamiento público	356,85 (monetizado)			
Viario		74,21		

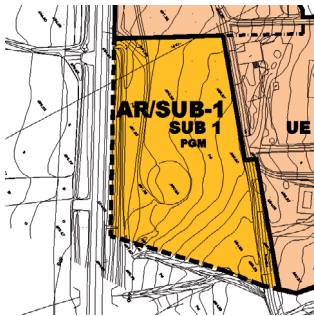
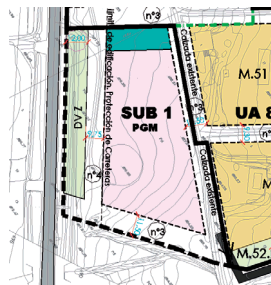
Art. 4.3.1.12. Actuación de Urbanización Obra Pública Ordinaria AU/OPO-1.

carácter estructural	Identificación	AU/OPO- N° 1		
	Actuación de ordenación, ampliación de suelo, regularización de calle			
	Localización	Terrenos situados en la calle del Pozo frente a la gasolinera		
	Uso global / compatible	INDUSTRIAL		
	Superficie estimada (m2)	988,64		
Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)		0,50	

carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Industrial		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Proyecto de Obra Pública Ordinaria	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	---	
		Cesión viario	207,96	
		Numero plazas de aparcamiento	5	
		Numero plazas de aparcamiento público	2	
	% vivienda sujeta a protección pública	Según Disposición Adicional 3ª LSOTEX no es obligatorio realizar reservas de suelo para VPP en suelo urbano		
	N.º Máximo de viviendas	-		
	Observaciones	Monetizar la superficie de suelo destinada a dotación pública y aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración pública		
Según diseño				
AU/OPO- N° 1		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)	
Total		988,64	494,32	
Residencial		0,00		
industrial		780,68		
Zonas Verdes	58,55 (monetizado)	---		
Equipamiento	58,55 (monetizado)	---		
Viario		207,96		

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

Art. 4.3.2.1. Condiciones de carácter detallado de los Sectores de Suelo Urbanizable. Sector SUB 1.

Identificación		SUB 1		
carácter estructural	 			
	Localización	Al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200		
	Uso global / compatible	Actuación de ordenación de zona industrial		
	Superficie estimada (m2)	8.201,61		
	Aprovechamiento medio	(uu.aa./m2)	0,50	
carácter detallado	Ordenación	La establecida en el Plan General		
	Obtención del suelo	Privado. Cesiones establecidas por Ley		
	Ordenanzas tipológicas	Industrial		
	Bases orientativas	Las reguladas en las NN.UU. del PGM y los que le sean de aplicación en el momento de aprobar el correspondiente proyecto de urbanización.		
	Gestión y Ejecución	Sistema de Ejecución	Orientativo: Indirecta/ Programa de Ejecución	
		Equidistribución	Compensación	
		Urbanización	Proyecto de urbanización	
	Reserva y cesión	Cesiones	En aplicación de la Disposición Adicional 3ª LSOTEX, al tener menos de 2.000 habitantes, la cesión será del 15% de la superficie de la UA sector	
		Cesión de dotaciones	822,40	
		Cesión viario	2.718,97	
		Numero plazas de aparcamiento	41	
		Numero plazas de aparcamiento público	21	
	% vivienda sujeta a protección pública			
	N.º Máximo de viviendas			
	Observaciones**	Se fija la línea límite de edificación a veinticinco metros de la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera		
Según diseño				
SUB 1	Aprovechamiento homogeneizado (u.e.)		Sup. Bruta (m²)	Superficie Edificable usos lucrativos (m² T.)
	Libre	Protegida		
Total			8.201,61	4100,81
Residencial			0,00	
industrial			4.461,93	
Zonas Verdes			1.020,71	
Equipamiento			0,00	
Viario			2.718,97	



- Condicionante 1:

Mientras no exista encauzamiento de la cuenca n.º 3 y de la cuenca n.º 4 a su paso por la SUB1, u otra alternativa con el V.º B.º de la CHG, la zona ocupada por el posible encharcamiento de la vaguada innomidada n.º 3 y vaguada innominada n.º 4 estará destinada a Zonas Verdes.

- Condicionante 2:

Mientras no exista encauzamiento de la cuenca n.º 3 y de la cuenca n.º 4 a su paso por la SUB1, u otra alternativa con el V.º B.º de la CHG, la zona ocupada por el posible encharcamiento de la vaguada innomidada n.º 3 y vaguada innominada n.º 4 estará destinada a Zonas Verdes.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

A los efectos previstos en el art. 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), se redacta el presente Anexo II resumen ejecutivo, que recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL

El Plan General se estructura y comprende los siguientes documentos:

1. Memoria de Información: describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades y analiza el planeamiento urbanístico vigente.
2. Planos de Información: complementan gráficamente la documentación elaborada en la Memoria informativa.
3. Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad 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.
4. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económico-financieras de las acciones del plan: se definen los objetivos de la evaluación económica y financiera del plan y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.
5. Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Fuente del Arco. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definatorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definatorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.
6. 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.
7. Informe de Sostenibilidad Ambiental con el que Medio Natural elabora la Memoria Ambiental: Documento que analiza el territorio en materia de medio ambiente, establece los objetivos de protección ambiental, identifica las principales afecciones potenciales sobre los elementos ambientales del territorio y establece medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos.



8. 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.

El conjunto de las determinaciones que figuran en los diversos documentos que comprenden el presente Plan General Municipal son resultado del proceso inicial de Información, así como de los trabajos de diagnóstico y de los documentos previos de ordenación.

3. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

3.1. ÁMBITO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal de Fuente del Arco define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal. No se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes y tampoco presenta zonas del término municipal fuera del ámbito del plan, por no ser necesario ni conveniente.

3.2. TIPO DE PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General Municipal es del tipo previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura: "Planeamiento y ejecución urbanísticos en Pequeños Municipios".

Este municipio, contando con una población menor que 5.000 habitantes de derecho se provee del presente Plan General Municipal que tiene las siguientes características:

1. La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecen con el mismo grado de definición que los municipios mayores de 5.000 habitantes de derecho.
2. El suelo urbano no consolidado y el urbanizable previsto en el Plan General presentan la ordenación detallada completa.
3. La ejecución de la ordenación urbanística del suelo urbano y urbanizable se podrá llevar a cabo mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias mediante actuaciones que no superen los 5.000 metros cuadrados.

3.3. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Este Plan General revisa y sustituye al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fuente del Arco.

El encuadre temporal en el que se desarrolla la redacción del PGM viene caracterizado a nivel nacional y autonómico por un esfuerzo) por facilitar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población y dotarla de mayores garantías de calidad.

Las premisas establecidas desde el Ayuntamiento al inicio del desarrollo de los trabajos para la redacción del PGM han sido:

- Transparencia y participación ciudadana en el proceso de elaboración.
- Facilitar acceso a la vivienda a amplios sectores de la población.
- Canalizar las iniciativas urbanizadoras existentes en la población.
- Dotar al Municipio de Suelo Industrial, carente en la actualidad.
- Ordenar detalladamente las zonas de crecimiento, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución lo más pequeñas posibles.

Otros criterios propuestos para la ordenación general son:

- Regular bordes y vacíos urbanos, y lograr una ordenación que plantee fachadas a lo que actualmente son traseras.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico, y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

Como objetivos particulares se plantean los siguientes:

A. 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:
 - LIC.
 - Vías pecuarias.
 - Entorno embalse, cauces y riberas.
 - Entorno de elementos de valor cultural.
 - Infraestructuras y equipamientos públicos: carreteras, ferrocarril, 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 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.

B. Núcleo urbano.

B.1. Centro histórico.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.
- Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.

B.2. Ensanche.

- 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.

C. Equipamiento comunitario.

Educativo

- Mantenimiento del uso de Enseñanza en los terrenos ocupados por el Centro Escolar en uso.
- Adscripción de parcela colindante en Unidad de actuación urbanizadora con ordenación detallada, al uso dotacional para posible ampliación del centro existente.

Deportivo.

- Preservar para este uso la zona existente, Dotarla de clasificación y calificación necesarias, posibilitar su ampliación.

Sanitario.

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

Asistencial.

- Mantenimiento de suelo para este uso en los terrenos actualmente ocupados por el hogar del pensionista y por la guardería infantil.

Religioso.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Cultural.

- Mantenimiento del uso existente.

Administrativo.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Otros servicios urbanos.

- Mantenimiento de las instalaciones existentes en el cementerio.

Espacios Libres.

- Aunque se detecta cierto déficit en este equipamiento, se marca como objetivo la adecuación para este uso de la mayor cantidad de suelo público posible, así como la dignificación de algunos suelos ya calificados como espacios libres, pero escasamente acondicionados como tales.



- Así mismo se obtiene suelo para este uso en la mayor parte de las actuaciones planteadas (en los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de Actuación urbanizadora de nueva delimitación).

D. Infraestructuras.

Red de saneamiento.

Se describen a continuación posibles soluciones generales destinadas a las infraestructuras de la red de saneamiento y que atienden a las actuaciones de transformación urbanísticas contempladas en el Plan General Municipal y que afectarían tanto a las Unidades de Actuación como a los Sectores.

Estos nuevos desarrollos urbanísticos previstos, constituidos en sectores o Unidades de Actuación no son de gran entidad y por tanto no requieren soluciones independientes de las del núcleo urbano de Fuente del Arco con el fin de satisfacer sus necesidades de recogida y tratamiento de aguas residuales. Este sistema, viene condicionado por la solución propuesta para la depuración o tratamientos de estas aguas.

Como primera solución propuesta, se deberán de agrupar o unificar los dos vertidos diferentes que posee esta población al objeto de conducir las mismas hacia una única y futura estación depuradora o de tratamiento.

Por ello, se propone que la zona que corresponde al primer punto de vertido o "zona este", se deberán conducir o transportar solo las aguas residuales hacia la avda. de la Estación en aquel tramo de red existente o de nueva creación donde se garantice que su incorporación aguas abajo funcione por gravedad. Por tanto, se deberá de instalar una pequeña estación de bombeo para aguas residuales sobre el Arroyo Galapagar y como se ha especificado anteriormente finalizar con el vertido en la red. De esta forma se conseguirá, que todas las aguas viertan hacia el actual emisario ubicado en la zona norte.

Como segunda solución propuesta, será el estudio para evacuar las aguas pluviales y por tanto se propone analizar la instalación de redes separativas de las aguas residuales y pluviales. Para ello debe analizarse lo siguiente:

- Por un lado, resolver la evacuación de aguas pluviales en la ampliación del núcleo urbano contemplado en el presente PGM como sistema separativo.
- Y por otro lado, ver cómo afectan los nuevos desarrollos y el previsible incremento de escorrentías generados por la ampliación de suelo y como afectan aguas abajo al núcleo existente y no deben de empeorar las condiciones hidrológicas existentes.

Y por último, se deberá de revisar, mantener y configurar el sistema actual de la red para futuras previsiones, por ejemplo (estudio de nuevos aliviaderos de tormenta, nuevos pozos de registros, limpieza y mantenimiento de ramales, modificación de capacidad de algunos tramos de colectores aguas abajo, etc.).



Red de depuración.

En cumplimiento de la Ley de Aguas (RDL 1/2001) y el Real Decreto-Ley 11/995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, se deberá de disponer de un sistema de depuración.

De acuerdo al cumplimiento de la normativa vigente en este municipio se deberá de llevar a cabo una serie de actuaciones dirigidas a la reducción de contaminación de los vertidos de aguas residuales. Entre otras serían los siguientes:

— Agrupación de los vertidos:

Se trata de unificar las dos actuales zonas de vertidos diferentes que se producen en este municipio y conducir las por un solo emisario hacia la futura ubicación de estación depuradora de aguas residuales (EDAR).

— Ejecución de una estación depuradora de aguas residuales.

Se deberá de estudiar, diseñar y ejecutar una EDAR de acuerdo a los parámetros de diseño de esta población y teniendo en cuenta su previsión de crecimiento derivado de la ampliación que conlleva la aprobación del nuevo PGM.

Existen técnicamente sistemas de depuración desarrollados y efectivos para este tipo de poblaciones que garantizan su tratamiento antes de producirse el vertido al medio receptor.

Después de examinar los terrenos se considera que aguas abajo del Arroyo del Pilar García, justo antes de llegar a la vía férrea, a una distancia máxima aproximada de 200 metros lineales medidos desde dicho pilar, es una buena opción para la ubicación de la futura EDAR, dado que se encuentra alejada de la población, existe poca distancia para la prolongación del actual emisario y el terreno natural allí presenta un relieve más suave.

Red de Abastecimiento.

- Mantenimiento de este uso en los terrenos ocupados por los depósitos de agua.
- Establecimiento de nuevos anillos de distribución en los nuevos sectores y Unidades de Actuación urbanizadoras, con conexión a los existentes.

Red eléctrica y alumbrado.

- Establecimiento de nuevas líneas de distribución en los nuevos sectores y Unidades de Actuación urbanizadoras, con conexión a los existentes.

Red viaria.

- Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.



- Dotación de Acerados en vías que ahora carecen de ellos y homogeneización de los tratamientos superficiales en áreas peatonales.
- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean capacidad para albergarlo.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

E. Intervención municipal.

- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del Plan General.
- Regular la intervención municipal en el control de los actos de uso del suelo y edificación, incluyendo en el Plan General unas ordenanzas que regulen los distintos actos y expedientes administrativos, adaptadas a las características de la población.

3.4. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

3.4.1. La ordenación territorial.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, por los asentamientos de población, con un único núcleo urbano, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta acepta y fomenta el desarrollo del núcleo, evitando la formación de otros núcleos de población.

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

3.4.2. Núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paque-

tes 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, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en los bordes.

El origen y desarrollo de Fuente del Arco, como ya se reseñó en la Memoria Informativa fue la edificación progresiva a lo largo de una vía de comunicación, el anterior PDSU delimitaba el suelo Urbano en base al medio edificado y las infraestructuras (tal como señalaban las distintas formulaciones de la Ley del Suelo en vigor en el momento de la redacción de este PDSU). Posteriormente, se construye la variante de la EX200, que cambia radicalmente la percepción del Núcleo de Población desde esta vía de comunicación.

Se identifica además para el crecimiento de la trama residencial unos terrenos situados al sur, junto a la carretera Ex 200.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas 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.

Respecto de los bordes del núcleo, cuya desordenada estructura es uno de los problemas urbanísticos de mayor envergadura, la ordenación propuesta se encamina a establecer en ellos una forma urbana definida y a su integración en la estructura existente.

El crecimiento poblacional estudiado para Fuente del Arco, es mínimo en relación a la demanda manifestada y cotejada sobre el municipio, que se estima en unas 10/15 viviendas año. Estas previsiones de crecimiento encajan el diseño propuesto.

La cuantificación del Suelo Industrial se realiza en base a la demanda Municipal de calificar y clasificar las zonas delimitadas para este uso.

3.4.3. Equipamientos y Espacios Libres.

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general y de espacios libres se refiere, y que es el de

mejora del nivel de cobertura del equipamiento colectivo, el Plan General propone intervenciones encaminadas a la solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual. Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte del Plan de gran parte de la estructura de equipamientos existente o comprometida previamente al proceso de redacción del mismo. En segundo lugar es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

Respecto al sistema de espacios libres, se detecta un evidente carencia de superficie en el suelo urbano consolidado, respecto los estándares marcados para poblaciones similares, si bien en Fuente del Arco existe una fuerte correlación del medio edificado con el medio rural, que mitigan esta carencia. Para las nuevas zonas de crecimiento, se han estudiado a nivel pormenorizado las previsiones establecidas en el art 74 de la LSOTEX y el 27 del Reglamento de Planeamiento RPLAEX).

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

En los cuadros que se acompañan (páginas 41 y 42 de la presente memoria) se establecen los valores netos totales para cada tipo de suelo. De ellos se establecen los siguientes valores de suelo para equipamiento público.

- En Suelo Urbano Consolidado existen: 7.289,49 m² suelo de Equipamientos.
9.687,06 m² suelo de ZV y Espacios Libres.
- En Suelo Urbano NO Consolidado están previstos: 10.196,72 m² de Dotaciones.
- En Suelo Urbanizable se prevén las siguientes superficies: 1.020,71 m² de Dotaciones.

3.5. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Se mantiene la actual estructura general del territorio, con un único núcleo urbano que se amplía por estar el actual colmatado y conllevar ello la necesidad de suelo urbano disponible para futuras edificaciones.

La clasificación del suelo propuesta acepta y fomenta el desarrollo del núcleo, evitando la formación de otros núcleos de población y se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.



La clasificación y calificación global definidas por el Plan General se resumen en los siguientes cuadros:

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m2)
Suelo urbano	Consolidado	171.258,51
	No consolidado	69.446,54
Total suelo urbano (SU)		240.705,05
Suelo urbanizable	Residencial	0,00
	Industrial	8.201,61
Total suelo urbanizable (SUB)		8.201,61
Suelo no urbanizable	Suelo no urbanizable común	67.581,24
	Suelo no urbanizable protegido	108.462.005
Suelo no urbanizable (SNU)		115.220.129
Total municipio		115.469.036

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE		SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE (m2)
Suelo no urbanizable común (SNU-C)			
Suelo no urbanizable protegido			
SNU de PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N)			392.422.210
LIC y zonas de alto valor ecológico	(SNUP-N. LIC)	35.913.312 ^{*(1)^(2)}	
Monumento Natural	(SNUP-N. MON)	835.135 ^{*(1)}	
Riesgo de Inestabilidad de taludes	(SNUP-N. INEST)	3.132.485 ^{*(1)}	
SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A)^{*(3)}			22.003.916
Hidráulica	(SNUP-A. HDR)	1.9748.234	
Vías Pecuarias	(SNUP-A. VPEC)	320.993	
Arqueológico	(SNUP-A. ARQ)	2.242.569	
Bien de Interés Cultural	(SNUP-A. BIC)	65.891	
SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E)^{*(3)}			65.306.555
SNU de PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO (SNUP-M)^{*(3)}			125.663
SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SNUP-I)^{*(3)}			1.366.536
Vías	(SNUP-I. VIAS)	1.227.765	
Ferroviario	(SNUP-I. FFCC)	123.113	
Cementerio	(SNUP-I. CEM)	15.658	



*(1). Superposición de SNUP-N. LIC con SNUP-N. INEST: 288.471 m².

*(2). Superposición de SNUP-N. MON con SNUP-N. INEST: 350.252 m².

*(3). No puesta aquí de manifiesto los metros cuadrados de suelo superpuesto.

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 correspondientes al suelo no urbanizable:

Plano OE2.1., OE2.2., OE2.3., OE2.4., OE2.5., OE2.6 y OE2.7.: CLASIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANA.

1.b. Regulación: La regulación de usos y actividades en cada categoría se contiene en la sección 3 del capítulo 4 del título 3: de las Normas Urbanísticas.

2. Ámbitos de nueva ordenación y desarrollo:

2.a. Delimitación: los planos que grafían todos los ámbitos de ordenación de forma general, tanto los sectores de suelo urbanizable, como los ámbitos de suelo urbano no consolidado son:

Plano OE-4 – NÚCLEO URBANO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

Plano OE-5 – USOS GLOBALES E INTENSIDADES URBANÍSTICAS Y RED DOTACIONAL BÁSICA. Plano OD-1. ORDENACIÓN Y GESTIÓN. TIPOS DE VIALES.

Plano OD-2 INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO.

Plano OD-3 INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.

Plano OD-4 INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA.

2.b. Regulación: La regulación del alcance de las determinaciones en los distintos ámbitos viene definida, para cada ámbito, en los capítulos 2, 3 y 5 del Título 3 y en el Título 4 de las Normas Urbanísticas.

3.6. SUELO NO URBANIZABLE: ASPECTOS AMBIENTALES

Atendiendo a lo establecido en el art 11 de la LSOTEX, se establecen las siguientes categorías de Suelo no Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común: terrenos considerados por este PGM inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, en razón de su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado.



- Suelo No Urbanizable Protegido: constituido por los terrenos en los que concurren las circunstancias reseñadas en los apartados a) b) y c) del art 11.1 de la LSOTEX.

Atendiendo a lo dispuesto en el art 11.2 de la LSOTEX se establecen los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable Protegido, atendiendo a las categorías derivadas del art 6 RPLANEX:

- SNU de PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N)
 - LIC y zonas de alto valor ecológico (SNUP-N. LIC)
 - Monumento Natural (SNUP-N. MON)
 - Riesgo de Inestabilidad de taludes (SNUP-N. INEST)
- SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A)
 - Hidráulica (SNUP-A. HDR)
 - Vías Pecuarias (SNUP-A. VPEC)
 - Arqueológico (SNUP-A. ARQ)
 - Bien de Interés Cultural (SNUP-A. BIC)
- SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E)
- SNU de PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO (SNUP-M)
- SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (SNUP-I)
 - Vías (SNUP-I. VIAS)
 - Ferroviario (SNUP-I. FFCC)
 - Cementerio (SNUP-I. CEM)

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 Fuente del Arco, el 21 de enero 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, se resumen algunas de ellas:

Los terrenos de "Valdecigüeñas", catalogados como LIC se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Natural LIC. Los suelos pertenecientes a la Mina de La Jayona son declarado Monumento Natural mediante el decreto 115/1997 de 23 de septiembre (D.O.E n.º 114, de 30 de septiembre de 1997) y se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Natural Monumento Natural.

Los terrenos situados en zonas de inestabilidad de taludes se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Natural Riesgo de Inestabilidad de taludes.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural la parte de suelo no urbanizable de protección por su interés ecológico-ambiental, delimitada en el Plano OE2, comprende los terrenos pertenecientes al término situados en zonas de alto valor ecológico. Aquellos terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por su destino a las actividades propias del sector primario, como son las hidrológicas, agrícolas, ganaderas y forestales.

Se incluyen dentro del suelo no urbanizable de protección estructural los siguientes:

- La Dehesa de Fuente del Arco situada al norte del término municipal, desde el límite septentrional hasta el Cordel de Guadalcanal.
- Todas las zonas situadas desde la carretera EX -200 hacia el límite sur del término municipal a excepción de las que ya cuentan con otra categoría asignada, incluida la Sierra del Viento.
- La zona situada al noroeste del Cerro del Fogón que queda encuadrada entre la vía de ferrocarril y la carretera EX -200, exceptuando el Cerro del Fogón.
- El Cerro de las Cruces al noroeste del núcleo urbano en la zona ocupada por vegetación natural (cota superior a 650 metros).
- La totalidad de la zona que se encuentra al oeste separada del resto del término municipal por constituir una zona de dehesa y de cultivos exceptuando los cauces e infraestructuras que ya cuentan con otra protección.

El Cerro del Fogón, situado al noroeste del núcleo urbano se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Histórico Minero, por la presencia de infraestructuras mineras con valor ambiental que aportan información sobre los procesos mineros desarrollados en el municipio a principios del siglo XX. Mediante esta clasificación se busca la conservación de los restos más destacados de la antigua fundición de Fuente del Arco, como son las chimeneas, el canal de humos y otras infraestructuras asociadas.

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

3.7. SUELO URBANIZABLE

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. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.



Se plasman los criterios transmitidos en las distintas reuniones mantenidas en Ayuntamiento con la Sra. Alcaldesa miembros de la Corporación local y técnicos municipales y de la O.G.U., respecto las zonas de estudio para su inclusión como zonas de crecimiento, capaces de ubicar las zonas de crecimiento, en este caso industrial, del municipio, en base a esto, se recoge un único sector de Suelo Urbanizable, constituyendo un área de Reparto. Se corresponde a un uso global Industrial. Esta zona de Suelo Urbanizable recoge las premisas de crecimiento manifestadas por el Ayuntamiento, en las diversas reuniones mantenidas. En su totalidad se trata de suelo Industrial.

Se delimitan un sector de nueva creación, de uso industrial (SUB1) situado al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200.

Las condiciones generales de ordenación del sector delimitado son las siguientes:

Áreas de Reparto: Sector AR/SUB-1

Identificador	Localización	Uso Global	Superficie	Aprovechamiento medio
SUB 1	Al sureste del municipio; junto a la carretera EX 200	INDUSTRIAL	8.201,61	0,50
			8.201,61	

Reservas de suelo para dotaciones públicas: Las establecidas en la disposición adicional tercera de la del suelo de Extremadura.

Las condiciones particulares de composición a que deberá ajustarse la ordenación detallada de este sector se establecen en las fichas particularizadas que se incluyen en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

3.8. SUELO URBANO

3.8.1. Delimitación.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, (consolidado y no consolidado) urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX.

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por el vigente PDSU, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.



Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción de la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual para acoger los nuevos desarrollos urbanos, así como por la necesidad de habilitar para el uso industrial terrenos más adecuados que los que El Plan General propone para el núcleo urbano un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en cuanto al casco urbano tradicional, y en cuanto a las zonas de suelo urbano de ensanche que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

La ordenación del crecimiento urbano se orientará hacia la solución de los desajustes provocados por la implantación de edificaciones y actuaciones sin regulación ni planificación, respetando en lo posible los nuevos viarios propuestos sobre caminos públicos.

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 en la actualidad soportan dicho uso.

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.

La superficie total delimitada de Suelo clasificado como urbano asciende a 240.705,05 m².

Correspondiendo: 171.258,51 m² a Suelo Urbano Consolidado.

69.446,54 m² a Suelo Urbano No Consolidado.

3.8.2. Usos globales.

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.

3.8.3. Áreas normativas.

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 industrial motiva consecuentemente el establecimiento de un área normativa específica.

Zona residencial Casco Antiguo (CA).

Comprende la parte central del casco. Es una zona de uso exclusivamente residencial y de servicios. Es la parte simbólica y representativa de la ciudad, que viene definido por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y calles limítrofes y debe ser conservada para garantizar la identidad cultural e histórica de la población.

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 Residencial Ensanche (RE).

Comprende la parte periférica del casco. Se da aquí una mayor diversidad de usos y de tipologías edificatorias que en el área central. La normativa propia de esta zona, contempla estas particularidades, permitiendo mayor libertad de usos y menores restricciones estéticas y de aprovechamiento que en el área anterior.

Zona Residencial de Baja Densidad: (RBD)

Comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EL) Edificación Libre.

Zona Industrial (Área normativa IN-03).

Comprende los terrenos del polígono industrial clasificados como suelo urbano, exterior al núcleo y ubicada en la zona situada al norte de la carretera BA-089. En ellos el Plan General establece una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales. Las tipologías edificatorias corresponden a las industriales, en hilera o aisladas, así como la edificación singular.

Zona de Uso Terciario (T).

Corresponde al área de suelo urbanizable con uso terciario y tipología edificatoria libre (EL).

3.8.4. Detalle de la ordenación.

La ordenación detallada de todas las áreas del suelo urbano municipal se concreta en plano de ordenación detallada n.º OD-1 en el que se expresa gráficamente, para cada manzana, el uso asignado, el número de plantas establecido y la tipología edificatoria a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones.

3.8.5. Estimación de viviendas del Plan General Municipal.

- Suelo Urbano Consolidado (según Catastro):

Viviendas principales: 324

Viviendas secundarias: 207

Viviendas vacías: 44

Lo que arroja un total de: 575 viviendas

- Suelo Urbano NO Consolidado:

Viviendas previstas: 223 viviendas (previstas para una densidad estimada de 35 viv/ha).

3.8.6. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del Art. 9, las áreas de reparto se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable. De esta manera, las áreas de reparto que definamos en suelo urbano deben comprender uno o varios sectores completos, y no es obligada la adscripción a aquellas de los sistemas generales no incluidos en ningún sector, debiendo, en su caso, adscribirse la superficie de estos sistemas en la proporción adecuada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.



En el Suelo Urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

Se prevé para todo el suelo urbano no consolidado, dada la homogeneidad existente, una única área de reparto, AR/SU-1.

En el caso de las unidades de actuación discontinuas no procede la delimitación de áreas de reparto, en aplicación del Art. 37 del Reglamento del Planeamiento de Extremadura.

Para el caso de suelo urbanizable se seguirá el criterio de establecer una única área de reparto por cada área homogénea, previéndose un área junto al núcleo urbano, AR/SUB-1 para recoger el sector de suelo urbanizable de uso industrial.

Los sistemas pueden ser los establecidos en el artículo 125:

- Cooperación
- Expropiación
- Compensación
- Concertación La justificación de estándares según la normativa vigente se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa.

3.8.7. Unidades de actuación en suelo urbano no consolidado: cuadro resumen.

IDENTIFICADOR	CARÁCTER ESTRUCTURAL						CARÁCTER DETALLADO			
	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M ²)	APROVECHAMIENTO MEDIO (uu.aa./m ²)	DENSIDAD EDIFICATORIA (VIV/HA)	Nº ESTIMADAS	VIV	ORDENANZA TIPOLOGICA	DOTACIONES SEGÚN LSOTEX	VIARIO	
UA/SU 1	Residencial	4.766,62	0,5	35	17	Residencial Ensanche	436,95	1.853,65		
UA/SU 2	Residencial	7.060,44	0,5	35	25	Residencial Densidad	950,88	721,23		
UA/SU 3	Residencial	1.742,11	0,5	35	6	Residencial Densidad	384,46	460,61		
UA/SU 4	Residencial	4.468,68	0,5	35	16	Residencial Ensanche	474,92	1.302,52		
UA/SU 5	Residencial	12.949,49	0,5	35	45	Residencial Ensanche Y Terciario	1487,94	3.029,88		
UA/SU 6	Residencial	7.133,52	0,5	35	25	Residencial Ensanche	593,87	12.574,59		
UA/SU 7	Residencial	12.574,59	0,5	35	44	Residencial Ensanche	1498,06	2.587,55		
UA/SU 8	Residencial	7.125,45	0,5	35	25	Residencial Densidad	884,2	1.230,77		
UA/SU 9	Residencial	1.932,85	0,5	35	7	Residencial Ensanche	213,28	511,00		
UA/SU 10	Residencial	3.871,94	0,5	35	14	Residencial Ensanche e Industrial	363,68	1.447,45		
UA/SU 11	Equipamiento	4.832,21	0,5	0	0	Equipamiento	713,70	74,21		
		69.446,54			223					

3.8.8. Otras actuaciones en suelo urbano no consolidado: cuadro resumen.

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 una unidad de actuación de urbanización.

IDENTIFICADOR	CARÁCTER ESTRUCTURAL			CARÁCTER DETALLADO		
	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M ²)	APROVECHAMIENTO MEDIO (uu.aa./m ²)	ORDENANZA TIPOLOGICA	DOTACIONES SEGÚN LSOTEX	VIARIO
AU/OPO- 1	INDUSTRIAL	988,64	0,50	Industrial	117,10 monetizado	1.853,65
		988,64				

3.8.9. Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

Según se analiza en la Memoria de Información Plan General Municipal de Fuente del Arco establece la definición de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística, expresando en cada una de ellas los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas y de parcelación. Así se establecen cinco Zonas de Ordenación Urbanística:

Zona residencial de Casco Antiguo (CA): coincidente con las áreas de suelo urbano consolidado calificada con uso residencial y tipología ED Edificación Densa.

Zona de Residencial Ensanche (RE) comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EH) Edificación en Hilera.

Zona Residencial de Baja Densidad: (RBD) comprende áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial, en todos ellos la tipología edificatoria es (EL) Edificación Libre.

Zona Industrial (IND) que corresponde a los suelos urbanos y urbanizables calificados con uso industrial y tipologías edificatorias (IN-H) Industrial en Hilera y (IN-A) Industrial Aislada.

Zona de Uso Terciario (T) que corresponde al área de suelo urbano con uso terciario y tipología edificatoria libre (EL).

**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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 06/04/2016 y n.º BA/017/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal

Municipio: Fuente del Arco.

Aprobación definitiva: 29/10/2015.

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, 6 de abril de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

