



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa al Plan General Municipal "simplificado" de Palomas. (2017062827)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de octubre de 2017, 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 50/2016, de 26 de abril, 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".

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 artículos 77 y siguientes 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 las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10), y Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-04-15), "los municipios con una población igual o inferior a 5.000 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 artículos 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 CAEXT / DOE de 24-06-10).

El Ayuntamiento de Palomas ha justificado y aclarado todas las observaciones y deficiencias advertidas en anterior acuerdo de esta Comisión de 29-09-16.

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,

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
- 2) 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 de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del PACAPs), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (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 del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26/10/2017, la normativa urbanística del Plan General Municipal queda redactada como sigue:

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I NATURALEZA Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL. (E)

Artículo 1. Objeto.

1. El presente Plan General Municipal de Palomas, en adelante Plan General Municipal (PGM), tiene por objeto definir, para el municipio de Palomas, la ordenación urbanística concreta, clasificando el suelo en urbano y no urbanizable; delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada para el primero y normas de protección para el segundo.

Artículo 2. Contenido y documentación.

1. El presente Plan General Municipal contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Fines y objetivos de su promulgación.
 - b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
 - c) Delimitación de los terrenos clasificados como suelo urbano y no urbanizable.
 - d) Definición del concepto de núcleo de población.
 - e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas de suelo urbano.
 - f) Normas urbanísticas.
 - g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
 - h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.



2. Que se estructuran en los siguientes documentos:

a) Información.

- Memoria informativa.
- Planos de información.

b) Ordenación urbanística.

- Memoria justificativa.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas.
- Catalogo de bienes protegidos.

Con independencia de la presentación física de los mismos.

Artículo 3. Marco legal y régimen transitorio.

1. El Plan General Municipal se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente en materia de suelo:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana. En adelante TRLSRU.
- b) Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura. En adelante LSOTEx.
- c) Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura. En adelante RLSOTEx.
- d) Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura.
- e) 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.
- f) Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. En adelante REPLANEx.
- g) Preceptos vigentes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.



- h) Preceptos vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- i) Preceptos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- j) Tabla de vigencia de los Reglamento, aprobada por Decreto 304/1.993, de 26 de febrero.

Artículo 4. *Ámbito de aplicación.*

1. El Plan General Municipal es de aplicación en todo el ámbito territorial incluido en el término municipal de Palomas (Badajoz).
2. Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el presente Plan General Municipal y en los planes que en desarrollo de éste sean redactados y aprobados con arreglo al mismo.

Artículo 5. *Vigencia.*

1. El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura su aprobación definitiva.
2. El presente Plan General Municipal tiene, desde su aprobación, vigencia indefinida, si bien se recomienda su revisión transcurrido un periodo máximo de ocho años, con objeto de adaptarlo, en su caso, a las nuevas circunstancias sociales, económicas y territoriales.
3. El Plan General Municipal sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Palomas aprobadas definitivamente con fecha 24 de mayo de 2007 y a sus modificaciones puntuales aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General Municipal.
4. La alteración del contenido del presente Plan General Municipal podrá llevarse a cabo mediante su revisión o la modificación de alguna o algunas de sus determinaciones.

Artículo 6. *Revisión.*

1. Se entiende por revisión la reconsideración total de la ordenación estructural establecida por el Plan General Municipal, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.



2. Deberá procederse a la revisión del presente Plan General Municipal cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) En caso de redactarse un Plan Territorial en cuyo ámbito de aplicación esté incluido el Término Municipal de Palomas y las determinaciones del mismo así lo dispongan o lo hagan necesario.
 - b) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que exijan o hagan necesaria la revisión. O si como consecuencia de estos cambios se elevan muy por encima de lo previsto en este Plan General Municipal las exigencias de suelo destinado a dotaciones en suelo urbano o urbanizable.
 - c) Cuando la Corporación Municipal cambie de criterio de modo sustancial respecto a la política urbanística que inspira este Plan General Municipal.
 - d) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de partida de este Plan General Municipal en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o demanda de suelo, vivienda o edificación de otro tipo, o afecten a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación y gestión del suelo. O cuando tras un periodo prudencial de aplicación del Plan General Municipal, que no deberá ser menor a cuatro años, se compruebe que el diagnóstico de la realidad municipal o las hipótesis de partida eran erróneas o inapropiados los mecanismos propuestos para el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 7. Modificación.

1. En los demás supuestos, no contemplados en el artículo anterior, la alteración de las determinaciones del Plan General Municipal se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
2. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general, y deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones del Plan General Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisarlo.
3. No se considerarán modificaciones del Plan General Municipal:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley permite a los planes de desarrollo.
 - b) El reajuste de los límites de los ámbitos de actuación de los planes de desarrollo consecuente con el mayor nivel de detalle que corresponde a los mismos, dentro del margen que la Ley y estas Normas permiten, siempre que no supongan reducción interesada de las superficies destinadas a los sistemas generales o locales viario, de equipamiento o espacios libres.



- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para desarrollo o aclaración de determinaciones de este Plan General Municipal.

Artículo 8. Interpretación de documentos.

1. La interpretación del Plan General Municipal corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Palomas o, en su defecto, a las oficinas técnicas mancomunadas o comarcales que puedan crearse o que la Diputación Provincial o la Junta de Extremadura pongan a disposición del mismo, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Si en la interpretación de este Plan General Municipal surgiesen imprecisiones o contradicciones prevalecerá la información escrita sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.
3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala prevalecerán los de mayor detalle.
4. En todo caso y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más favorable al equilibrio más razonable entre el aprovechamiento urbanístico y el nivel de equipamiento urbano, a la protección y conservación del patrimonio protegido, del ambiente natural, del paisaje y la imagen urbana y que mejor defienda el interés público.

Artículo 9. Prelación de normas.

1. El Plan General Municipal se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por este Plan General Municipal serán de aplicación las normas estatales o autonómicas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, estética urbana, actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y reglamentaciones técnico-sanitarias sectoriales.
2. En caso de redactarse un Plan Territorial, en cuyo ámbito de aplicación esté incluido el Término Municipal de Palomas, se deberán adaptar las determinaciones de este Plan General Municipal a las determinaciones y directrices establecidas por dicho Plan en el plazo máximo de un año.

Artículo 10. Competencia.

1. El Ayuntamiento ejercerá, en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma, en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas, parques y jardines, urbanización de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales.



TÍTULO I
RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES. (E)

Artículo 11. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo está basado en el principio básico de que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad y condiciona su ejercicio, sometiéndolo al cumplimiento de las obligaciones o deberes que impone la legislación y, por remisión a ella, el planeamiento.
2. La ordenación del uso del suelo y de las construcciones no confiere, por tanto, derecho a exigir indemnización a los propietarios de los mismos, salvo en los supuestos que la legislación del suelo prevé.

Artículo 12. Derechos generales de los propietarios de todo tipo de terrenos.

1. Son derechos generales de los propietarios de cualquier tipo de suelo:
 - a) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones del Plan General Municipal o con otras disposiciones municipales.
 - b) En general, todos los derechos reconocidos por la legislación vigente sobre la materia, y en particular los expresados en el artículo 13 de la LSOTEx.

Artículo 13. Deberes generales de los propietarios de todo tipo de terrenos.

1. Son deberes generales de los propietarios de cualquier tipo de suelo:
 - a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que no resulten incompatibles con los establecidos en cada caso por este Plan General Municipal y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones, con indicación del plazo de su realización, en el caso de que ésta obligación no fuese atendida por los propietarios. En cualquier caso, esta acción subsidiaria se realizará a costa de dichos propietarios.
 - b) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arqueológico y arquitectónico y sobre rehabilitación urbana. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la



ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de este Plan General Municipal. El coste de las obras se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

- c) En general, todos los deberes establecidos por la legislación vigente sobre la materia, y en particular los expresados en el artículo 14 de la LSOTEx.
2. El Ayuntamiento podrá utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. (E)

Artículo 14. Clasificación del suelo.

1. El presente Plan General Municipal clasifica el territorio comprendido dentro del término municipal de Palomas en: suelo urbano y suelo no urbanizable.

SECCIÓN I. SUELO URBANO

Artículo 15. Definición.

1. Tendrá la condición de suelo urbano aquel suelo que reúna alguna de las siguientes características:
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizado, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
 - b) Estar ya consolidado 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 la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.
 - c) Aquel que en ejecución del planeamiento llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a).

Artículo 16. Delimitación.

1. Se determina como suelo urbano el contenido dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica del Plan General Municipal. Únicamente los planos a escala 1:1.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasifica-



ción del suelo urbano, careciendo de valor legal la delimitación del suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 17. Categorías de suelo urbano.

1. Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías en función del grado de consolidación alcanzado por la urbanización:

a) Suelo urbano consolidado por la urbanización. Es aquel suelo urbanizado conforme a los requisitos mínimos establecidos por el presente Plan General Municipal que cuenta, por tanto, con los servicios mínimos establecidos en el apartado a) del artículo 15 anterior; o en el que se pueden completar o conectarse a ellos, mediante una actuación aislada de urbanización complementaria a la de edificación, de modo que la parcela adquiera la condición de solar.

En este tipo de suelo bastará para el ejercicio del derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto de edificación presentado sea conforme con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Lo constituyen aquellos terrenos que no reúnen las condiciones mínimas de urbanización establecidas por este Plan General Municipal o en los que, debido a su bajo nivel de dotaciones o la degradación de su urbanización, es aconsejable someterlos a una operación de reforma interior, que puede implicar todas o algunas de las siguientes actuaciones: cesiones de viales o dotaciones, en su caso, distribución de cargas y beneficios y obras de urbanización o reurbanización, para lo cual pueden incluirse en Unidades de Actuación.

SECCIÓN II. SUELO URBANIZABLE

Artículo 18. Definición.

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que, a través de una eventual modificación puntual del Plan General Municipal, se adscriban a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por el propio Plan General Municipal.

Artículo 19. Delimitación.

1. Se determina como suelo urbanizable el contenido expresamente dentro del recinto que se delimite como tal en una eventual modificación puntual de la documentación gráfica del Plan General Municipal. Únicamente los planos a escala 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbanizable, careciendo de valor legal la delimitación del suelo urbanizable en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.



SECCIÓN III. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 20. Definición.

1. Tiene la condición de suelo no urbanizable los suelos incluidos en esta categoría por:
 - a) Estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la planificación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, productivos, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Considerarse, por el presente Plan General Municipal, que se deben preservar del desarrollo urbano en razón de los valores a los que se ha hecho referencia en el punto anterior.
 - c) No considerarse adecuados o considerarse innecesarios para el desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.
2. Estos terrenos no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en estas normas urbanísticas y la legislación sectorial que los regule; garantizando su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 18.3 de la LSOTEx, respecto a la autorización del uso en edificación que otorgue la calificación urbanística.

Artículo 21. Delimitación.

1. Se delimita como suelo no urbanizable el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica del Plan General Municipal en los correspondientes planos a escala 1:10.000.

Artículo 22. Categorías de suelo no urbanizable.

1. Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino o el valor específico que se quiere proteger.
 - a) Suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hacen presentes, al que se adscriben:
 - Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.



- Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.
 - Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico artístico, en la variedad específica de protección cultural.
- b) Suelo no urbanizable de protección estructural hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
- c) Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos e instalaciones.
- d) Suelo no urbanizable común, que es aquel que no es poseedor de valores que justifiquen una especial protección o preservación, pero que están clasificados como tales por resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesaria para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Los relacionados en las letras a), b) y c) se incluyen en la categoría de suelos no urbanizables protegidos.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. (E)

Artículo 23. Derechos urbanísticos de los propietarios de suelo urbano.

1. Son derechos de los propietarios de cualquier categoría de suelo urbano:
 - a) El uso y disfrute del bien conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.
2. Son derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización (incluido en una Unidad de Actuación):
 - a) Realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en la letra a) del apartado 1 anterior.
 - b) Solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos autorizados por el Plan General Municipal con carácter meramente provisional y a



reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

- c) Formular consulta al Municipio de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEx.
 - d) Presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en esta Ley en el caso de que, previamente, se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación de éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.
 - e) Competir, en la forma determinada en la LSOTEx y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.
 - f) Participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en la LSOTEx, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquella la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.
 - g) Percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.
3. Son derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización (no incluido en una Unidad de Actuación):
- a) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado carentes de la condición de solar, a los derechos del apartado 1 se añaden, en su caso, el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas para obtener tal condición, con carácter simultáneo a la edificación.
 - b) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado y tengan, además, la condición de solar, a los derechos del apartado 1 se añaden: edificar los solares en las condiciones que en cada caso se establezcan en el presente Plan General Municipal y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

Artículo 24. Deberes urbanísticos de los propietarios de suelo urbano.

1. Son deberes de los propietarios de cualquier categoría de suelo urbano:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.



- b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.
2. Son deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización (incluido en una Unidad de Actuación):
- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente Plan General Municipal incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente a efectos de su gestión.
 - c) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar.
 - e) En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.
3. Son deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización (no incluido en una Unidad de Actuación):
- a) Completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran, si aún no la tuvieren, la condición de solar. Cediendo obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por este Plan General Municipal.
 - b) En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo y con sujeción a las condiciones que, en cada caso, se establezcan en el presente Plan General Municipal.



CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. (E)

Artículo 25. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. En el caso de terrenos comprendidos dentro de sectores o ámbitos ya delimitados para su desarrollo inmediato, y en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, sólo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el presente Plan General Municipal, que habrán de cesar y ser demolidas, sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. Estas condiciones para la autorización de los usos y obras provisionales, que deberán ser aceptadas por el promotor de las mismas, se inscribirán en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
2. Así mismo, tendrán derecho a promover su transformación, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Programa de Ejecución, siempre que estén delimitados sus ámbitos y condiciones de desarrollo.

En el caso del suelo urbanizable que no tenga ya establecidas por el Plan General Municipal unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y no sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora, será preceptivo realizar ante el Ayuntamiento una consulta previa vinculante sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa los promotores para la transformación del suelo y para asegurar la conexión de los sistemas generales exteriores a la actuación, de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEx.

3. Por último, los propietarios de suelo urbanizable, cuando no promuevan directamente la transformación del suelo, tendrán derecho a:
 - a) Competir, en la forma determinada en la LSOTEx y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.
 - b) Participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en la LSOTEx, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.
 - c) Percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

**Artículo 26. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.**

1. Los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable deberán destinarlo a usos que no resulten incompatibles con los establecidos en cada caso por este Plan General Municipal y mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.
2. Los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable que promuevan su transformación estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, que el presente Plan General Municipal incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente, a efectos de su gestión.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos por este Plan General Municipal.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente para que los terrenos adquieran la condición de solar.
 - f) En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.

CAPÍTULO V**RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. (E)****Artículo 27. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.**

1. Son derechos de los propietarios de suelo no urbanizable:
 - a) Usar, explotar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial y por este Plan General Municipal.



- b) Establecer los usos y construir las edificaciones expresamente permitidas por este Plan General Municipal y conforme al procedimiento establecido en el mismo o, en su caso, al específico para este suelo previsto en el artículo 18 de la LSOTEx.

Artículo 28. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tienen el deber básico de conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, preservando sus terrenos del desarrollo urbano y no pudiendo establecer sobre ellos otros usos, ni construir más edificaciones que las expresamente permitidas por este Plan General Municipal.
2. Este deber básico se concreta en la relación pormenorizada de deberes dada por el artículo 14.1.1 de la LSOTEx.

TÍTULO II

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES. (E)

Artículo 29. Instrumentos de actuación.

1. El desarrollo de las determinaciones del presente Plan General Municipal se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. (E)

Artículo 30. Definición.

1. Son instrumentos de ordenación las figuras de planeamiento de desarrollo, también denominados planes ejecutivos, cuyo fin es doble:
 - a) Son los instrumentos que desarrollan las determinaciones establecidas en el planeamiento general, en este caso en el presente Plan General Municipal.



- b) Son los instrumentos que legitiman la gestión o ejecución de la urbanización.
2. Como tales instrumentos de desarrollo precisan de la existencia previa de planeamiento general, que establezca las bases de sus determinaciones y fije, o al menos condicione, la delimitación de su ámbito de actuación.

Artículo 31. Instrumentos de ordenación por clases de suelo.

1. El presente Plan General Municipal se desarrollará, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de los siguientes planes de desarrollo:
- a) En suelo urbano:
 - Planes especiales.
 - Estudios de detalle.
 - b) En suelo urbanizable:
 - Planes parciales.
 - c) En suelo no urbanizable:
 - Planes especiales.
2. En cualquier tipo de suelo se podrán redactar Catálogos de bienes protegidos con el fin de identificar y regular la conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

SECCIÓN I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 32. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal en suelo urbano podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de Detalle, por parte del Ayuntamiento, de otros órganos competentes en el orden urbanístico, o por parte de los particulares.
2. Cuando esté expresamente previsto en este Plan General Municipal deberá redactarse, con carácter previo a la concesión de licencias de edificación, un Plan Especial por tratarse de zonas en las que es precisa una operación de reforma interior o de saneamiento, o un Estudio de Detalle por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes



o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones del Plan General Municipal, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.

3. Independientemente de los fijados desde este Plan General Municipal, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en los artículos 72 y 73, respectivamente, de la LSOTEx, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de este Plan General Municipal, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

EPÍGRAFE I. DE LOS PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO

Artículo 33. Objeto.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal en suelo urbano podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
 - b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
 - c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
 - d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
 - e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.
 - f) Operaciones de reforma interior, de saneamiento o mejora de zonas degradadas del núcleo urbano o de protección de áreas de especial interés del mismo.
 - g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 34. Determinaciones.

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias, en su marco específico, para el desarrollo, complemento o mejora, incluso mediante su modificación del presente Plan General Municipal, entre las establecidas por los artículos 77 a 83 del REPLANEx.

Artículo 35. Contenido documental.

1. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en todos o algunos de los siguientes documentos:



- a) Estudio informativo, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial de Ordenación.
 - b) Memoria, descriptiva y justificativa del objeto del Plan Especial de Ordenación.
 - c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial de Ordenación de que se trate.
 - d) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
 - e) Cuaderno de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
 - f) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial de Ordenación se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
 - g) Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso, en los términos del artículo 72.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
 - h) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.
2. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

Artículo 36. Limitaciones.

1. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General Municipal en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Artículo 37. Especialidades de los Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
 - b) La definición de áreas de rehabilitación preferente, preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.



2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a su clase, de desarrollo o mejora, y a los objetivos perseguidos, conforme con el contenido de los artículos 66 y 68 del REPLANEx.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora no podrán afectar, ni alterar de modo alguno, las directrices definitorias del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establecido por el Plan General Municipal. No obstante podrán, excepcionalmente, reclasificar terrenos de suelo no urbanizable común como suelo urbano no consolidado, en la medida estrictamente indispensable en que dichos terrenos fueran necesarios para mejorar la ordenación dispuesta por el Plan General Municipal y siempre que se cumplan acumulativamente los requisitos establecidos por el artículo 67.2 del REPLANEx.

EPÍGRAFE II. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 38. Objeto.

1. Los Estudios de Detalle podrán, o deberán cuando así se establezca por el Plan General Municipal, un Plan Parcial o un Plan Especial, formularse con los siguientes objetivos:
 - a) Establecer o reajustar alineaciones y rasantes en las condiciones que el presente Plan General Municipal fije, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano.
 - b) Ordenar, establecer o reajustar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General Municipal.
 - c) Establecer o reajustar viario, o cualquier otro suelo dotacional, requerido para la correcta definición de las anteriores determinaciones.

Artículo 39. Contenido documental.

1. Los Estudio de Detalle contendrán los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, describiendo detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el Estudio de Detalle.
 - b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Plan General Municipal a la nueva ordenación propuesta por el Estudio de Detalle, justificando que no se produce un incremento de la edificabilidad.
 - c) Planos, a escala mínima 1/500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la existente.

**Artículo 40. Limitaciones.**

1. La adaptación o reajuste de las alineaciones establecidas por el Plan General Municipal no podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas Urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
2. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas y volúmenes edificables máximos permitidos, ni podrá suponer aumento de la densidad de población, ni alteración del uso exclusivo o predominante asignado, por el Plan General Municipal, a la zona objeto del Estudio de Detalle.
3. En ningún caso podrá el Estudio de Detalle ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
4. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General Municipal o de los Planes Especiales que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.
5. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por este Plan General Municipal, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

SECCIÓN II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE**Artículo 41. Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.**

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal en suelo urbanizable deberán redactarse Planes Parciales, bien por parte del Ayuntamiento, o de otros órganos competentes en el orden urbanístico, o por parte de los particulares como documento integrante de la Alternativa Técnica de un Programa de Ejecución.
2. Cuando así venga dispuesto en este Plan General Municipal, o en el Plan Parcial que lo desarrolle, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por iniciativa propia o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento concreto, deberán o podrán redactarse Estudios de Detalle. No obstante, con carácter general, será deseable que el Plan Parcial se redacte con el grado de detalle y pormenorización precisa para que no sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.
3. En todo lo relativo a los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en el Epígrafe II de la Sección I del presente Capítulo.



EPÍGRAFE I. DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 42. Objeto.

1. Los Planes Parciales tiene por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en el Plan General Municipal y el complemento o la mejora de la establecida en él a través de la correspondiente modificación.
2. La unidad mínima de ordenación en el suelo urbanizable es el sector, de manera que cada sector deberá ser desarrollado por un único Plan Parcial, si bien un único Plan Parcial podrá desarrollar más de un sector.

Artículo 43. Determinaciones.

1. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones señaladas en el artículo 71 de la LSOTEx, y en desarrollo de ésta en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 44. Contenido documental.

1. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, la documentación prevista en el artículo 56 Reglamento de Planeamiento completada con la establecida en el artículo 62 del mismo texto legal cuando se trate de Planes Parciales de Mejora.

Artículo 45. Limitaciones.

1. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que previamente haya sido aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal que origine el correspondiente sector de suelo urbanizable.
2. Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de ordenación estructural del Plan General Municipal.

SECCIÓN III. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

EPÍGRAFE I. DE LOS PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 46. Objeto, determinaciones, documentación y limitaciones.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General Municipal en suelo no urbanizable podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:



- a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - b) Protección, catalogación, conservación y mejora del espacio natural, del paisaje, del medio físico rural, del suelo y subsuelo y de las vías de comunicación.
 - c) Cualesquiera otras finalidades análogas.
2. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Territoriales ni al Plan General Municipal en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.
 3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo, en su marco específico, del presente Plan General Municipal
 4. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los siguientes documentos:
 - a) Estudio informativo, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial de Ordenación.
 - b) Memoria, descriptiva y justificativa del objeto del Plan Especial de Ordenación.
 - c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial de Ordenación de que se trate.
 - d) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
 - e) Cuaderno de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
 - f) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial de Ordenación se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
 - g) Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso, en los términos del artículo 72.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
 - h) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.
 5. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.



SECCIÓN IV. CATALOGOS DE BIENES PROTEGIDOS

Artículo 47. Objeto.

1. Los Catálogos de bienes protegidos identifican y regulan la conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas.
2. Independientemente del Catálogo contenido en el presente Plan General Municipal, pondrán redactarse y aprobarse Catálogos de bienes protegidos como documentos integrantes de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales de Ordenación, sean o no de Reforma Interior.

Artículo 48. Determinaciones.

1. Los Catálogos de bienes protegidos contendrán, como mínimo, las determinaciones señaladas en los artículos 87 y 88 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 49. Contenido documental.

1. Los Catálogos de bienes protegidos contendrán, como mínimo, la documentación prevista en el artículo 89 Reglamento de Planeamiento.

Artículo 50. Limitaciones.

1. En todo caso y sin perjuicio de cuantos otros pudieran ser procedentes, la modificación del Catálogo de bienes protegidos contenido en el presente Plan General Municipal, o la aprobación de otros catálogos se someterá a previo informe del órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en la materia, que, salvo que la legislación sobre patrimonio histórico y cultural de Extremadura determinara otra cosa, podrá entenderse emitido en sentido favorable una vez que transcurrieren dos meses desde la recepción de la documentación completa por dicho órgano.

CAPÍTULO III

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. (E)

Artículo 51. Definición y tipos.

1. Son instrumentos de gestión aquellos que tienen por objeto establecer el juego de relaciones entre la administración urbanística actuante y los propietarios de suelo, y de estos entre sí, para hacer realidad la ordenación propuesta por este Plan General Municipal y su



planeamiento de desarrollo, posibilitando la ejecución de la urbanización proyectada y la obtención de los suelos que la soportan, de los destinados a dotaciones, y de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración actuante.

2. La gestión puede ser sistemática, si se desarrolla en un ámbito concreto de actuación (unidad de actuación) en el que se lleva a cabo la distribución conjunta entre los propietarios incluidos en ese ámbito de las cargas y los beneficios del planeamiento. O asistemática, si se trata de una actuación específica sobre una finca o terreno concreto cuya carga no precisa o no puede ser redistribuida o compensada entre otras propiedades.
3. Son instrumentos de ejecución en gestión sistemática:
 - a) En la forma de Gestión Directa
 - el sistema de Cooperación
 - el sistema de Expropiación.
 - el sistema de Obras Públicas Ordinarias
 - b) En la forma de Gestión Indirecta.
 - el sistema de Compensación
 - el sistema de Concertación.
4. Son instrumentos de ejecución asistemática:
 - a) la expropiación forzosa.
 - b) la ocupación directa.
 - c) la regularización de alineaciones.
5. Un caso especial lo constituyen los convenios urbanísticos, que sin ser específicamente instrumentos de gestión, pueden facilitar ésta considerablemente, contribuyendo a la puesta en práctica de la ordenación del Plan General Municipal.

Artículo 52. Unidades de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se realizará, de forma genérica, mediante la delimitación de unidades de actuación en cuyo ámbito se lleve a cabo el cumplimiento conjunto, mediante una actuación sistemática, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, salvo cuando se trate de ejecutar directamente en suelo urbano consolidado sistemas generales o alguno de sus elementos, o sistemas locales que deban ser realizados mediante una actuación asistemática.



2. La delimitación de unidades de actuación no previstas en este Plan General Municipal, así como la modificación de las previstas, se llevará a cabo mediante el procedimiento determinado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 53. Equidistribución y deberes legales.

1. En cualquier caso, la gestión del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas y sistemas generales y del costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

SECCIÓN I. SISTEMAS DE EJECUCIÓN EN GESTIÓN SISTEMÁTICA

Artículo 54. Sistemas de ejecución para la gestión del planeamiento.

1. Los sistemas de ejecución para la gestión de las Unidades de Actuación son:
 - a) En la forma de Gestión Directa.
 - el sistema de Cooperación.
 - el sistema de Expropiación.
 - el sistema de Obras Públicas Ordinarias.
 - b) En la forma de Gestión Indirecta.
 - el sistema de Compensación.
 - el sistema de Concertación.

Artículo 55. La elección del sistema de ejecución.

1. El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular mediante el trámite de consulta previa, en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 la LSOTEx, conforme a los siguientes criterios:
 - a) Si se opta por uno de los sistemas públicos incluidos en la forma de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora. En la misma resolución se adoptarán los compromisos de tipo económico y técnico y se fijarán los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación.



- b) Si se opta por uno de los sistemas privados incluidos en la forma de gestión indirecta, deberán observarse las siguientes reglas:
- a) Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una agrupación de interés urbanístico, constituida en debida forma, que integre a propietarios que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de actuación.
 - b) Se determinará el sistema de concertación, bien de oficio o bien cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por propietario o propietarios de terrenos que no alcancen el 50 % de la superficie de la actuación o por un interesado que no sea propietario de terrenos en aquélla.

EPÍGRAFE I. SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN LA FORMA DE GESTIÓN DIRECTA

Artículo 56. El Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla la LSOTEx.
2. Los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, cargando los gastos de las mismas a los primeros en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto.

Artículo 57. El Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad o a parte de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una unidad de actuación o de una actuación puntual en suelo urbano a desarrollar por el Sistema de Expropiación se determinará en función del valor urbanístico de los mismos, conforme a lo establecido en el Título III del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Artículo 58. El Sistema de Obras Públicas Ordinarias.

1. En el sistema de Obras Públicas Ordinarias la Administración actuante realiza por sí misma las obras de urbanización.
2. El coste de dichas obras se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización. Las fincas o



parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización.

3. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
 - b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Expropiación.
4. El Ayuntamiento podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.
5. Este será el sistema prioritario para la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado, es decir, incluido en unidades de actuación.

EPÍGRAFE II. SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN LA FORMA DE GESTIÓN INDIRECTA

Artículo 59. El Sistema de Compensación.

1. En el sistema de compensación los propietarios que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidas en el Programa de Ejecución aprobado.
2. Los propietarios se integrarán en una agrupación de interés urbanístico conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 120 de la LSOTEx e intervendrán en el proceso de ejecución, asumiendo, a través de dicha agrupación, las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación.

Artículo 60. El Sistema de Concertación.

1. En el sistema de concertación, la persona que resulte seleccionada en el proceso concursal para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietario de terrenos en el ámbito de ésta, asume y lleva a cabo aquella ejecución en condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto.



SECCIÓN II. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA

Artículo 61. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de los suelos necesarios para la ejecución de la ordenación prevista por este Plan General Municipal, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados o no se trate de desarrollar una unidad de actuación previamente delimitada.
2. La expropiación forzosa se adoptará en los siguientes casos:
 - a) Cuando se trate de obtener suelo destinado a sistemas generales o alguno de sus elementos, o a dotaciones locales no incluidas en unidades de actuación, en suelo urbano.
 - b) Para la obtención anticipada de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
 - c) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

Artículo 62. Regularización de alineaciones.

1. Quedan incluidas en esta categoría aquéllas actuaciones menores, destinadas a mejorar alineaciones de detalle, con el objeto de mejorar los aprovechamientos y la estructura general de la trama urbana fuera de las unidades de actuación.
2. En aquéllos casos en los que se modifican las alineaciones, las nuevas tendrán carácter de alineación oficial, a los efectos de lo dispuesto sobre alineaciones y rasantes en estas normas urbanísticas, debiendo retranquearse por tanto, sobre la nueva alineación, las edificaciones que puedan sustituir a las existentes.
3. Los terrenos que queden fuera de las nuevas alineaciones establecidas por este Plan General Municipal serán de cesión obligatoria y gratuita, debiendo considerarse las parcelas sometidas a regularización de la alineación como suelo no consolidado a estos solos efectos.

SECCIÓN III. CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 63. Definición.

1. Se entiende por Convenio Urbanístico el acuerdo de voluntades entre la Administración y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas titulares de intereses urbanísticos, que tiene su funcionamiento en el principio de participación de los particulares en el urbanismo y la capacidad negocial de la Administración, celebrados con la finalidad de completar a la



Ley en aquellos supuestos en los que la regulación legal está inacabada o prevé expresamente la llamada al convenio.

Artículo 64. Competencia.

1. El Ayuntamiento, siempre en el ámbito de sus esferas de competencias y en el de la discrecionalidad concedida a la administración local, podrá suscribir convenios con personas públicas o privadas, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. Estos convenios no podrán ser contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a las normas de buena administración, y se regirán por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.
3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias o del planeamiento territorial o municipal.
4. Los convenios no podrán condicionar, directa o indirectamente, el ejercicio pleno, por la Administración competente, de la potestad pública de ordenación territorial y urbanística, careciendo de cualquier eficacia hasta la aprobación definitiva de la correspondiente ordenación, en el caso de los convenios previos o de planeamiento y hasta su aprobación por el órgano competente, en el caso de los convenios de ejecución o desarrollo.

Artículo 65. Convenios previos o de planeamiento.

1. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Municipal o del planeamiento de desarrollo podrán suscribirse convenios entre los particulares propietarios de terrenos y el Ayuntamiento, con el único y exclusivo fin de garantizar la gestión posterior de las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento, siempre dentro de las previsiones expuestas en los distintos documentos que componen el presente Plan General Municipal, y bien entendido que corresponde al planeamiento delimitar el contenido del derecho de la propiedad, con independencia de la voluntad de los propietarios.
2. También se podrán celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Municipal, para facilitar la tarea de elección de los terrenos que deben incorporarse al desarrollo urbano, de entre aquellos que el Avance del planeamiento determine como susceptibles de dicha incorporación.

Artículo 66. Convenios de desarrollo.

1. En desarrollo del presente Plan General Municipal, o para adaptar, reajustar o resolver insuficiencias de sus determinaciones, podrán redactarse convenios urbanísticos entre la



administración y los propietarios, individuales o asociados, con el objetivo de favorecer la gestión de las unidades de actuación delimitadas, siendo preciso en el caso de la adaptación o reajuste de las determinaciones, la tramitación de una modificación puntual del Plan General Municipal o la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo con dicha capacidad.

En este último caso, se deberá justificar suficientemente la necesidad de modificación de las determinaciones del Plan General Municipal, no aceptándose como causa esgrimible la preferencia caprichosa de los propietarios de los terrenos.

2. También podrán redactarse convenios urbanísticos previos a la delimitación de una nueva unidad de actuación, no contemplada en el Plan General Municipal, que garantice el cumplimiento posterior de los acuerdos adoptados por todas las partes antes de la aprobación definitiva de la delimitación.
3. Por último, podrán establecerse convenios con los siguientes fines:
 - a) Cesión de terrenos para urbanizar o edificar.
 - b) Gestión adecuada de infraestructuras, servicios y equipamientos de interés o ámbito supramunicipal.
 - c) Conservación y protección del patrimonio arquitectónico o ambiental.
 - d) Financiación de obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística y que garanticen un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del territorio.
 - e) Operaciones de rehabilitación.
 - f) Convenios de urbanización en los planes de iniciativa particular.
 - g) Así como cualesquiera otros con fines similares.

Artículo 67. Carácter de los convenios.

1. Los convenios suscritos entre la administración y los propietarios, individuales o asociados, o empresas urbanizadoras, tendrán carácter jurídico administrativo.

Artículo 68. Tramitación.

1. La celebración y perfeccionamiento de los Convenios Urbanísticos se atenderá al siguiente procedimiento:
 - a) Negociados y suscritos los Convenios Urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Extremadura y en al menos uno de los periódicos



de mayor difusión de la provincia, a información pública por periodo mínimo de 20 días.

- b) Cuando la negociación de un Convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde relación directa, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho documento, sustituyendo esta información pública a la prevista en la letra anterior.
- c) Tras la información pública, el Ayuntamiento, a la vista de las alegaciones, elaborará una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que dará vista a la persona o personas que hubieran negociado o suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o renuncia.
- d) El texto definitivo del convenio deberá ratificarse por el Ayuntamiento Pleno.
- e) El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a los interesados. En caso contrario se entenderá que se renuncia a él.

SECCIÓN IV. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 69. Planeamiento preciso.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano requerirá, en los casos específicamente determinados en este Plan General Municipal, de la aprobación previa de un Plan Especial, un Estudio de Detalle o un Proyecto de Reparcelación.
2. En el resto de los casos, la aprobación definitiva de este Plan General Municipal habilitará para la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador, mediante el cumplimiento de los deberes de urbanización y, en su caso, cesión y equidistribución, previa aprobación de un Programa de Ejecución que determine y organice la actividad de urbanización.

Artículo 70. Requisitos para la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano va a venir condicionada por el grado de consolidación de la urbanización en cada caso. En este sentido, las actuaciones precisas para la materialización del derecho a la edificación, inherente a la propiedad del suelo, en las distintas categorías de suelo urbano definidas en el Capítulo II del Título I, son las siguientes:
 - a) Suelo urbano consolidado por la urbanización (no incluido en unidad de actuación).

— Solares.

En este tipo de suelo bastará para el ejercicio del derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto de edificación presentado sea conforme con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.



- Zonas en las que no se puede ejercitar el derecho a edificar por no reunir los terrenos los requisitos mínimos establecidos para tener la condición de solar.

Para el ejercicio del derecho a edificar será preciso dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en estas normas para que adquieran la condición de solar, mediante la correspondiente acción urbanizadora, y/o la cesión, en su caso, del suelo destinado a viales que quede fuera de las alineaciones oficiales establecidas por el planeamiento.

Para la ejecución de la urbanización será preciso que el correspondiente proyecto sea aprobado por el Ayuntamiento.

En el caso particular de actuaciones puntuales a base de vivienda unifamiliar sobre una única parcela se podrá integrar el proyecto de la urbanización a realizar dentro del proyecto de edificación, aprobándose ambos en el mismo acto.

- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, es decir, incluidos dentro de una unidad de actuación en suelo urbano.

En estos terrenos será preciso, para el ejercicio del derecho a edificar el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14.1.3 de la LSOTEx:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, que el presente Plan General Municipal incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente, a efectos de su gestión.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.

SECCIÓN V. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 71. Planeamiento preciso.

1. La ejecución del planeamiento general en suelo urbanizable requerirá de la aprobación previa, para el ámbito territorial objeto de desarrollo, del correspondiente Programa de



Ejecución, que contendrá un Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo pormenorizador de la ordenación detallada, y la aprobación del Proyecto de Urbanización en el caso de que no se incluya en aquel.

Artículo 72. Requisitos para la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable se realizará en régimen de actuaciones urbanizadoras, conformen estas vienen definidas en el artículo 107 de la LSOTEx.
2. En estos terrenos será preciso, para poder llevar a cabo la labor urbanizadora y edificatoria, un proceso completo de gestión urbanística, que comprende cesiones, distribución de cargas y beneficios y urbanización completa, conforme a lo establecido en el artículo 14.1.2 de la LSOTEx respecto a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable:
 - Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, que el presente Plan General Municipal incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente, a efectos de su gestión.
 - Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, de ser necesario, las obras precisas para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos por este Plan General Municipal.
 - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente para que los terrenos adquieran la condición de solar.
 - En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.
3. Esta gestión urbanística podrá llevarse a cabo por cualquiera de los sistemas de gestión establecidos en la Sección I, del Capítulo III del presente Título II de este Plan General Municipal. La elección del sistema de ejecución se llevará a cabo conforme se establece en el artículo 55.



CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. (E)

Artículo 73. Definición y tipos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General Municipal y de su planeamiento de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguno de los siguientes tipos:
 - a) Proyectos de urbanización.
 - b) Proyectos de parcelación.
 - c) Proyectos de obras de edificación
 - d) Proyectos de actividades e instalaciones.
 - e) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 74. Objeto.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el Plan General Municipal o por los Planes Especiales en suelo urbano y los Planes Parciales en suelo urbanizable.
2. También podrán ser redactados para la ejecución de obras parciales que no tengan por objeto desarrollar íntegramente las determinaciones de un plan de ordenación urbanística, como pueden ser las obras de adecuación o mejora del espacio público, ampliación o sustitución de servicios urbanísticos, pavimentaciones, etc. sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del Plan General Municipal para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc.).

Artículo 75. Determinaciones.

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las especificaciones precisas para acometer todas o algunas, en función de su carácter de proyecto general en desarrollo de un plan de ordenación o de intervención parcial, de las obras siguientes,
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que el Plan General Municipal fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.



- c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Jardinería de los espacios públicos libres.
 - h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papele-
ras, árboles, jardineras, etc.).
 - i) Señalización vial.
 - j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, acreditando la capacidad de éstos últimos para absorber la nueva demanda.
 3. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.
 4. En el caso de Proyectos de Urbanización de carácter general, o de pavimentaciones, o de modificación de las condiciones de un espacio peatonal o de los acerados de un vial rodado, se deberá justificar, en la documentación del proyecto, el cumplimiento de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Reglamento que la desarrolla, Decreto 8/2003, de 28 de enero, o aquella nueva legislación que la sustituya.

Artículo 76. Documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c) Planos de proyecto y de detalle.
 - d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
 - e) Protocolo de ensayos de las distintas obras e infraestructuras de servicios urbanísticos.
 - f) Mediciones.



- g) Cuadro de precios descompuestos.
- h) Presupuesto.
- i) Estudios o planes de seguridad que procedan.

Artículo 77. Limitaciones.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle precisas para la correcta ejecución material de las obras, exigidas por las características del suelo o del subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones.
2. En el caso de actuaciones en régimen de obras públicas ordinarias los Proyectos de Urbanización podrán contener la delimitación del ámbito territorial objeto de la obra urbanizadora así como la cuantificación de las cuotas de urbanización.

Artículo 78. Tramitación.

1. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución que los contengan.
2. Cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, los Proyectos de Urbanización serán aprobados inicialmente por el Alcalde. Esta aprobación deberá producirse antes de tres meses desde la entrada del proyecto en el Registro General, pudiéndose formular, dentro del mes siguiente a la presentación, un único requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias.
3. Aprobados inicialmente se someterán a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.
4. A la vista del trámite de información pública el Alcalde los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.
5. Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

**Artículo 79. Ejecución de las obras de urbanización.**

1. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, el promotor del mismo solicitará autorización para el inicio de las obras ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Título III. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista autorización administrativa.
2. La concesión de autorización para ejecutar un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple, debiendo acompañarse además a la solicitud los documentos y garantías establecidos en el artículo 157.2 de la LSOTEx. En ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se haya ejecutado completamente la urbanización.
3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.
4. De dicha recepción se levantará Acta de Recepción Provisional, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.
5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la autorización de la ejecución de las obras de urbanización, se hubiese acordado.

Artículo 80. Condiciones exigibles a la urbanización.

1. El Ayuntamiento de Palomas elaborará unas ordenanzas particulares de condiciones exigibles a la urbanización, en función de las características específicas de las distintas zonas del núcleo urbano principal, respetando los valores mínimos establecidos por estas Normas en el anexo I: Normas de Urbanización.
2. En cualquier caso, todas las obras de urbanización deberán cumplir las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Reglamento que la desarrolla, Decreto 8/2003, de 28 de enero, o aquella nueva legislación que la sustituya.



SECCIÓN II. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Artículo 81. Objeto.

1. Los Proyectos de Parcelación tendrán por objeto la división de un terreno en dos o más parcelas para formar fincas independientes.
2. Cuando esta división se efectúe sobre suelo urbano o urbanizable o pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable, la parcelación se considerará parcelación urbanística a los efectos de lo establecido en los artículos 39 al 41 de la LSOTEx).

Artículo 82. Régimen de las parcelaciones.

1. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a Comunicación Previa al Municipio, o a la aprobación, en su caso, del correspondiente proyecto de reparcelación.
2. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en unidades de actuación en suelo urbano para cuya gestión sea precisa la aprobación previa de un estudio de detalle o un plan especial, sin que previamente se haya aprobado dicho planeamiento de desarrollo, y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Ejecución. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.
3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
4. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación realizada sin observancia o en contra de las determinaciones de este Plan General Municipal.

Artículo 83. Documentación.

1. El promotor de la parcelación deberá comunicar su realización al menos quince días naturales antes de la materialización en escritura pública de ésta. La comunicación deberá ir acompañada de los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del Plan General Municipal, de las dimensiones de las parcelas iniciales y las resultantes para la zona concreta del núcleo urbano. Con certificación expresa por parte del autor del proyecto de que la parcelación propuesta cumple todas las determinaciones del Plan General Municipal o del planeamiento que lo desarrolle.
 - b) Plano parcelario en el que se indique la situación de los terrenos a parcelar en relación con el resto del núcleo urbano.



- c) Planos a escala adecuada y mínima 1:1000 en los que se refleje la división que se pretende, con indicación de la parcela inicial y las resultantes, con expresión de sus superficies y acotado de todas sus dimensiones. Tanto sobre la parcela inicial como sobre las resultantes se deberá reflejar, en su caso, la incidencia del planeamiento: modificación de alineaciones, apertura de nuevos viales, etc.
2. La autorización para la parcelación o la certificación declaratoria de la innecesariedad de ésta se entenderá otorgada y expedida legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la Comunicación Previa al Ayuntamiento o certificación de acto presunto y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares resultantes.

El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación determinará la caducidad de la autorización o de la certificación expedida, por ministerio de la Ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

Artículo 84. Limitaciones.

1. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a las determinaciones del presente Plan General Municipal o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
2. Serán indivisibles:
 - a) Las parcelas de superficie y/o frente de fachada inferiores a los establecidos por este Plan General Municipal para la zona en que se enclava, salvo que los lotes resultantes de la parcelación se agreguen a otras parcelas colindantes, para así, estas últimas, cumplir con las dimensiones de parcela mínima o acercarse más a ellas.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las de la parcela mínima, salvo que el exceso sobre dicha parcela mínima se agregue a otra colindante.
 - c) Las parcelas que tengan agotada toda la edificabilidad asignada a la superficie que se pretenda segregar.
 - d) Las vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.



SECCIÓN III. PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 85. Definición y tipos.

1. Son proyectos de obras de edificación todos aquellos proyectos técnicos que describen las actuaciones a realizar sobre edificaciones existentes o para la creación de nuevos edificios, independientemente del uso al que estos resulten destinados.
2. Constituyen el escalón más bajo entre los instrumentos de desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, ya que materializan las ordenanzas de edificación del mismo, permitiendo al propietario de terrenos adquirir también la facultad urbanística última inherente al derecho de propiedad.
3. A los efectos de establecer las condiciones que afectan a cada una de ellas, las obras de edificación se pueden clasificar en los siguientes grupos:
 - a) Obras de nueva edificación.
 - de sustitución.
 - de nueva planta.
 - b) Obras de reforma, rehabilitación o restauración.
 - que no afectan a estructura, ni suponen aumento de volumen, ni modifican el aspecto exterior de las construcciones o los edificios.
 - de ampliación.
 - c) Obras de demolición.
 - demolición total.
 - demolición parcial.

Artículo 86. Documentación.

1. Los proyectos técnicos de obras de edificación contendrán todos o algunos, según los casos, de los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la obra a ejecutar. Con inclusión de los anexos precisos de justificación de la normativa genérica y específica de obligado cumplimiento, así como los anexos de cálculo, en su caso.
 - b) Pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra a ejecutar.
 - c) Presupuesto.



- d) Planos a la escala precisa y con la información necesaria para la completa definición de la obra a ejecutar.
2. Estos documentos tendrán el contenido mínimo y la estructura que en cada caso determine la legislación sectorial aplicable al acto de edificación.

Artículo 87. Obras de nueva edificación.

1. Son obras de nueva edificación, como su nombre indica, aquellas que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio.
2. Si la nueva edificación sustituye a otra existente, previa demolición de ésta, se denominan obras de sustitución.
3. Si la nueva edificación se levanta sobre un solar vacante se denomina obra de nueva planta.
4. Para la ejecución de las obras de nueva edificación el proyecto técnico deberá contener toda la documentación descrita en el artículo 86. En el caso de que se trate de obras de sustitución deberá contener además plano de planta y alzado del estado actual de la edificación a demoler así como memoria de demolición.

Artículo 88. Obras de reforma, rehabilitación y restauración.

1. Se entiende por obras de reforma, rehabilitación y restauración aquellas que se ejecutan sobre edificios existentes con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, realizar reparaciones o sustituciones de acabados o instalaciones, adaptar el edificio a las necesidades de nuevos usos o restablecer las características que tenía el edificio originalmente.
2. Las obras de reforma que no afecten a la estructura del edificio ni a sus instalaciones generales, ni supongan aumento de la ocupación de la parcela o del volumen del edificio, ni cambio de uso del mismo, ni modifiquen sustancialmente su aspecto exterior, ni se realicen sobre edificios protegidos no precisarán proyecto técnico, tan sólo una pequeña memoria descriptiva de su objeto y plano de situación sobre el plano de ordenación del Plan General Municipal y, en su caso, plano acotado de la nueva distribución propuesta. Se trata de obras menores, como pueden ser sustitución de revestimientos, pequeñas modificaciones en la distribución, reparaciones o sustitución de instalaciones, etc. Y se someten para su autorización al trámite de Comunicación Previa.
3. Las obras de reforma que afecten a estructura o a instalaciones generales del edificio, modifiquen sustancialmente su aspecto exterior, supongan aumento de volumen o de ocupación, y las de rehabilitación en tanto que llevan aparejada a la reforma el cambio de uso del edificio, precisarán, para su ejecución, un proyecto técnico, en el que además de la documentación recogida en el artículo 86, deberán contener información suficiente, gráfica y escrita, sobre el estado del edificio previo a la reforma o rehabilitación.

**Artículo 89. Obras de demolición.**

1. Las obras de demolición total de un edificio precisarán de proyecto técnico, que contendrá memoria descriptiva del proceso de demolición y las medidas de seguridad a adoptar, presupuesto de las obras y documentación gráfica y fotodocumentación que recoja el estado de la edificación a demoler.
2. Si las obras de demolición tienen por objeto la sustitución del edificio derribado por otro de nueva construcción, se podrá incluir en el proyecto técnico del nuevo edificio la documentación gráfica que describa el estado actual de aquél, así como la memoria y presupuesto de la demolición.

Artículo 90. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con el artículo 79 de la LSOTEx, los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que resultaren disconformes con la nueva ordenación establecida por éste, serán calificados como fuera de ordenación.
2. Debe entenderse como fuera de ordenación a aquéllos edificios que exceden en volumen y/o altura o tipo a lo autorizado por el Plan General Municipal para la zona; así como a todos los usos incompatibles con lo señalado en el Plan General Municipal a estos efectos.
3. No se considerarán edificios fuera de ordenación a aquéllos que únicamente tengan menos altura que la señalada como máxima en la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance el mínimo exigido, de los que fijan el Plan General Municipal.
4. En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Para la aplicación de lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:
 - a) Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 % de la totalidad.
 - b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.
 - c) Se considerarán obras de aumento de volumen aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10 % del o la existente en el momento de la aprobación del Plan General Municipal.
 - d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe supere el 50 % del valor actual del inmueble.



- e) El incremento del valor de expropiación no impedirá, por sí solo, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, salvo que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada por razón de que su alineación sobrepase la oficial establecida en este Plan General Municipal.
5. En los inmuebles considerados fuera de ordenación no se permitirá tampoco el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan General Municipal, salvo cuando el cambio sea a usos compatibles con los fijados por el mismo para la zona.
6. El que enajenare terrenos no susceptibles, según las Plan General Municipal, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.
7. Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con este Plan General Municipal las diferentes partes, servicios e instalaciones afectadas. Por consiguiente no se autorizarán aquéllas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

SECCIÓN IV. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Artículo 91. Definición y tipos.

1. Se entiende por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir las condiciones que debe reunir un edificio o local, sus elementos mecánicos, maquinaria o instalaciones para el desarrollo de una actividad determinada.
2. Estos proyectos pueden referirse a actividades que no han comenzado a desarrollarse y para las cuales se solicita autorización, o a actividades que ya están funcionando y a las que se les quieren realizar ampliaciones o mejoras.
3. Los proyectos técnicos elaborados para solicitar autorización para el desarrollo de una actividad contendrán los siguientes documentos:
- a) Memoria descriptiva de la actividad y las instalaciones precisas para desarrollar la misma, con justificación del cumplimiento de la normativa general y sectorial que le sea de aplicación.
- b) Presupuesto de las obras e instalaciones a ejecutar y de la maquinaria a instalar.
- c) Planos a la escala precisa y con la información necesaria para la completa definición de las características del local en el que se pretende desarrollar la actividad y, en su caso, de las obras a ejecutar.



4. Cuando la actividad o el uso a desarrollar estén sometidos al régimen de comunicación previa la documentación a presentar en el Ayuntamiento deberá ir acompañada de una Declaración responsable sobre los siguientes aspectos: que se tiene derecho bastante para la realización del uso del suelo pretendido; que la actividad a desarrollar y su forma de desarrollo en el local concreto están amparados por la legislación vigente; y que se han obtenido las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación aplicable en cada caso, adjuntando fotocopias de las mismas.

SECCIÓN V. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 92. Definición y tipos.

1. Se incluyen en esta categoría todas aquellas actuaciones con incidencia en el suelo, vuelo o subsuelo no incluidas en las secciones anteriores y que precisan de autorización municipal o Comunicación Previa la Municipio. Se pueden clasificar, sin que la enumeración de las obras incluidas en cada grupo tenga carácter exhaustivo, sino meramente enunciativo, en los siguientes grupos:

a) Actuaciones permanentes:

- Obras civiles singulares, como fuentes, monumentos, muros, pasarelas, etc., siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o edificación.
- Movimientos de tierra no incluidos como unidades de obras en otros proyectos.
- Tala o plantación de árboles.
- Cerramientos exteriores de parcelas o modificación de los existentes.
- Implantación de cabinas, quioscos, paradas de autobuses.
- Instalaciones ligeras propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, como postes, tendido aéreo de cables o conducciones, antenas, puntos de información, soportes publicitarios exteriores.
- Instalación de depósitos al aire libre, ya sean de agua o de combustibles líquidos o gaseosos.

b) Actuaciones no permanentes:

- Vallado de obras, colocación de andamios o instalación de maquinaria.
- Apertura de zanjas.
- Sondeos en terrenos.



- Ocupación de terrenos o la vía pública para espectáculos, circos, mercadillos, ferias u otros actos al aire libre o en instalaciones provisionales.
- 2. Los proyectos de cualquiera de las actuaciones antes descritas, en el caso de ser necesarios, se atenderán, en cuanto a su documentación y contenido, a la normativa sectorial que les sea de aplicación. No obstante, los proyectos contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto desglosado por capítulos.

SECCIÓN VI. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 93. Usos y obras provisionales en sectores ya delimitados.

1. En el suelo urbanizable comprendido en sectores ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato y mientras no se apruebe el correspondiente Programa de Ejecución, además de los usos previstos en este Plan General Municipal para el suelo no urbanizable común, sólo podrán autorizarse, excepcionalmente, usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial o por este Plan General Municipal. Estos usos deberán cesar y las obras ser demolidas, sin derecho alguno a indemnización, cuando lo acuerde la administración urbanística actuante. La autorización bajo estas condiciones, que deberán ser aceptadas por el promotor de los usos u obras provisionales, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

SECCIÓN VII. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 94. Actividades características y actividades susceptibles de ser autorizadas.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en el artículo siguiente, se podrán realizar, además de las actividades que le son propias, las actuaciones descritas en el Título VII para cada categoría de este tipo de suelo.
2. Son actividades propias del suelo no urbanizable:
 - a) Las de producción agrícola, ya sea a la intemperie o bajo invernadero.
 - b) Las de producción ganadera, ya sea en régimen libre o estabulado.
 - c) Las de explotación de los recursos naturales.
 - d) La defensa del medio natural, su conservación y mejora.
3. Las limitaciones a la edificación, a los usos y a las transformaciones impuestas por este Plan General Municipal no generarán derecho a indemnización, salvo que dichas limitacio-



nes afecten al valor que poseen los terrenos por el rendimiento de la explotación agrícola que le es propia, o constituyan una expropiación forzosa del dominio.

Artículo 95. Prohibiciones y autorizaciones en suelo no urbanizable.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra sectorial aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.
3. Además de las limitaciones que resulten de aplicar las determinaciones de este Plan General Municipal en cada clase de suelo de los recogidos en el Título VII, se observarán las siguientes reglas genéricas:
 - a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de la obras públicas.
 - b) Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente y mediante el trámite de calificación urbanística regulado en el artículo 27 de la LSOTEx, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:
 - La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengán requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
 - El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
 - 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 implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
 - 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.
 - 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.
4. Cuando las edificaciones o instalaciones estén situadas sobre las zonas de dominio público, servidumbre o afección de las carreteras EX-210, EX-212, EX-334, EX-335, conforme se definen en la Ley 7/1.995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, se precisará además el informe y la autorización de la Dirección General correspondiente de la Consejería competente en materia de Carreteras de la Junta de Extremadura. En el caso de afectar a las mismas zonas de la carretera BAV-6011, la autorización se interesará de la Excma. Diputación Provincial de Badajoz.
5. Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con las carreteras habrán de atenerse a lo dispuesto en la mencionada Ley 7/1.995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En especial se observará lo dispuesto en los artículos 22 al 34 que se refieren al uso y defensa de la carretera, protección del dominio público y limitaciones de la propiedad.



TÍTULO III
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO
DEL SUELO

CAPÍTULO I
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO. (E)

Artículo 96. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a la obtención de licencia previa los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de parcelación.
- b) Las obras de nueva planta de construcción, de edificación e implantación de instalaciones de todas clases.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- f) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- g) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- h) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- i) La apertura de caminos, así como su modificación.
- j) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- k) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- l) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
- m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.



- n) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - o) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
 - p) Los usos y actividades sujetos a evaluación de impacto ambiental.
 - q) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
2. Esta relación, no exhaustiva, deberá ser adaptada conforme a las modificaciones impuestas por la legislación estatal o autonómica.
 3. Se entiende que los actos sometidos a licencia lo son en la totalidad del territorio abarcado por el Plan General Municipal, incluidas tanto las áreas de suelo urbano como las de suelo urbanizable y no urbanizable.
 4. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio.
 5. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, los actos relacionados en el punto 1 promovidos por otras administraciones públicas podrán acogerse al trámite de consulta regulado en el artículo 188 de la LSOTEx. Se incluyen específicamente entre estos actos las obras de reparación y conservación de las carreteras EX-212, EX-210, EX-334, EX-335 y BA-V-6011, por constituir obras públicas de interés general

Artículo 97. Competencia.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación local aplicable. No obstante, deberá motivarse toda denegación de una licencia urbanística.
2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de las Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo del presente Plan General Municipal, así como con las previsiones de la LSOTEx.
3. El Ayuntamiento podrá denegar licencias sobre terrenos, o que afecten a bienes, pertenecientes al dominio público en ejercicio de su potestad de defensa o recuperación de dichos bienes.
4. Cuando los actos sometidos a licencia lo sean sobre las zonas de dominio público, servidumbre o afección de las carreteras EX-212, EX-210, EX-334 y EX-335 se precisará,



además de la autorización municipal y de aquellas otras precisas conforme a lo recogido en el Título II, Capítulo IV de este Plan General Municipal, la autorización de la Consejería con competencia en materia de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Extremadura, y de la Excm. Diputación de Badajoz en el caso de que lo sean sobre las mismas zonas de la carretera BA-V-6011.

Artículo 98. Procedimiento. Tramitación de las licencias.

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar la siguiente documentación:
 - a) Declaración responsable en los términos establecidos por el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que deberá acreditar los siguientes extremos:
 - Declaración responsable de que se tiene derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
 - Declaración responsable del solicitante de que los actos sujetos a licencia que pretende ejecutar se encuentran amparados por la legalidad vigente.
 - Declaración responsable de que se ha obtenido autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.
 - b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda, suscritos, en su caso, por facultativo competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable y su suficiencia para la ejecución de las obras o implantación de las actividades.
2. Presentado el escrito de solicitud de licencia urbanística con la totalidad de la documentación a la que hace referencia el apartado anterior, el Ayuntamiento dictará resolución en el plazo de un mes para las licencias que amparen obras de edificación, ya sean de nueva planta o de reforma o ampliación de las existentes, y de quince días hábiles para el resto de actos de uso del suelo enumerados en el artículo 96, ambos plazos contados desde el día siguiente al de presentación del escrito de solicitud en el registro.

Cuando por razones de interés público debidamente declarado y justificado por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia, la dificultad o complejidad técnica del proyecto requiera un plazo mayor para su otorgamiento, este podrá ser ampliado en quince días hábiles más para las licencias que amparen obras de edificación y en diez días hábiles más para el resto de actos de uso del suelo enumerados en el artículo 96.



El plazo máximo para resolver sobre las licencias urbanísticas podrá suspenderse en los supuestos previstos en legislación básica reguladora del procedimiento administrativo común.

3. La Resolución o Acuerdo Municipal que resuelva la solicitud de licencia utilizará como motivación y justificación los informes técnico y jurídico, que podrán ser emitidos alternativamente por técnicos municipales, de las Oficinas de gestión urbanística de las Diputaciones Provinciales o de algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica. Los informes incluirán propuesta de resolución que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística.
4. Cuando la implantación de un uso o actividad conlleve la ejecución de obras sujetas a licencia el procedimiento de autorización de aquel estará implícito en el de concesión de la licencia de obra, a salvo la tramitación de las actividades sujetas a comunicación o autorización ambiental.
5. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.
6. Deberá efectuarse comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de quince días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
7. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

Artículo 99. Caducidad y renovación de las licencias.

1. Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en el acuerdo de su aprobación. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o tres meses sin haberlos iniciado, o si se produce una interrupción de éstos por un periodo igual al 20 % del plazo de vigencia, se entenderá caducada la misma, extinguiéndose los derechos que amparaba y, en el caso concreto de licencias de edificación, extinguiéndose el derecho a edificar.
2. Producida la caducidad de la licencia deberá incoarse el correspondiente expediente de su declaración, dando audiencia al interesado, formalismo sin el cual no se producirán los efectos anteriormente descritos.
3. La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica a aportar, siendo válida la ya presentada, siempre que no se modifiquen sus características o haya entrado en vigor nueva reglamentación que afecte al objeto del proyecto, en cuyo caso éste deberá ser objeto de la necesaria actualización.



4. La paralización de construcciones por efecto de la caducidad de las licencias dará lugar a la inscripción de aquellas en el Registro Municipal de Solares.
5. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un periodo máximo igual al de vigencia de la misma; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del periodo de vigencia de la licencia para la que se solicita la prórroga.
6. La licencia entrará en vigor un día después al de la recepción de la notificación de su concesión por el interesado.

Artículo 100. Pérdida de la eficacia de las licencias.

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas de conformidad con las normas que le fuesen de aplicación.

Artículo 101. Efectos de la extinción de las licencias.

1. La pérdida de eficacia de la licencia conllevará la obligación para el titular de la misma, a requerimiento de la administración municipal, de reponer la realidad física al estado en que se encontraba antes de la concesión de aquella.

Artículo 102. Actos sujetos a Comunicación Previa.

1. Quedan sujetos al régimen de Comunicación Previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 96, y, en particular, los siguientes:
 - a) Las obras de mera reforma y las que modifiquen la disposición interior de las edificaciones o construcciones, cualquiera que sea su uso, que no requieran la redacción de un proyecto por no alterar la configuración arquitectónica ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.
 - b) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - c) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - d) La instalación de invernaderos.
 - e) La apertura de los establecimientos que, según la normativa sectorial, no esté sujeta a obtención de previa licencia.
 - f) El cambio de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no comporten obras sujetas a licencia urbanística conforme al artículo 96.



- g) La reparación de firmes y pavimentos de caminos existentes.
2. Esta relación, no exhaustiva, deberá ser adaptada conforme a las modificaciones impuestas por la legislación estatal o autonómica.

Artículo 103. Procedimiento de Comunicación Previa.

1. El promotor de los actos, las operaciones y las actividades a los que sea aplicable el artículo anterior, deberá comunicar su realización al menos quince días naturales antes del comienzo de ésta. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de fotocopia de las concesiones o autorizaciones que legalmente sean preceptivos de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.
2. Transcurridos los quince días naturales a los que se refiere el apartado anterior sin que se haya practicado notificación de resolución alguna obstativa conforme al apartado siguiente, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar la actividad en los términos proyectados. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.
3. Dentro de los quince días naturales siguientes a la comunicación, el Municipio podrá:
 - a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o autorización urbanística en los términos que se regulan en la Sección siguiente.
 - b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.
4. El Municipio informará a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.
5. Los actos, las operaciones y las actividades a los que se refiere el artículo anterior que se realicen sin comunicación previa al Municipio se considerarán clandestinos a los efectos de lo establecidos en la LSOTEx.

CAPÍTULO II

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. (E)

Artículo 104. Obras de edificación en curso de ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de los trabajos y, previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:



- a) Si las obras clandestinas fuesen compatibles con la ordenación urbanística se requerirá al promotor para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia para la legalización de las mismas. De no solicitarse licencia en el plazo indicado, se ordenará la demolición de lo construido, sin más trámite, con los efectos previstos para las órdenes de ejecución.
 - b) Si las obras clandestinas no fuesen compatibles con la ordenación urbanística se requerirá al promotor para que proceda a la restauración de la ordenación urbanística mediante la demolición de la construcción ilegal, pudiéndose ordenar dicha demolición por parte de la Administración, con los efectos previstos para las ordenes de ejecución, en el caso de inactividad del promotor.
2. Cuando las obras que se realicen lo sean sin ajustarse a las condiciones de la licencia concedida, el Alcalde dispondrá, igualmente, la suspensión de los trabajos, así como el ajuste de las obras a la mencionada licencia o la legalización, si ello es posible, mediante nueva licencia de las obras ejecutadas, en un plazo que no podrá exceder del concedido para finalizar las obras. El incumplimiento de este plazo provocará, sobre lo edificado, los mismos efectos del párrafo anterior.

Artículo 105. Obras de edificación terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando la edificación sin licencia estuviese concluida, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años posteriores a la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:
 - a) La demolición, a costa del interesado, de las obras ilegales si fuesen incompatibles con la ordenación propuesta por este Plan General Municipal.
 - b) Si las obras fuesen compatibles con la ordenación urbanística se requerirá al promotor para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. Si no se solicitase la licencia en el plazo indicado, se requerirá al promotor para que proceda a la demolición de la construcción ilegal, pudiéndose ordenar dicha demolición por parte de la Administración, con los efectos previstos para las ordenes de ejecución, en el caso de inactividad del promotor.
2. Cuando las obras realizadas lo hayan sido sin ajustarse a las condiciones de la licencia concedida, el Ayuntamiento requerirá al interesado, dentro del plazo de cuatro años posteriores a la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, para que ajuste las obras a la mencionada licencia o, en el caso de ser conformes con el planeamiento, solicite la oportuna licencia en un plazo de dos meses. El incumplimiento de este plazo provocará, sobre lo clandestinamente edificado, los mismos efectos del párrafo anterior.

**Artículo 106. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.**

1. Cuando algún acto, distinto al de edificación, de los enumerados en el artículo zase sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar la correspondiente licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.
2. En el caso de no solicitarse la licencia en el plazo establecido o de que ésta no pueda concederse por ser incompatible con el planeamiento, se procederá a impedir definitivamente la actividad.

CAPÍTULO III

INSPECCIÓN URBANÍSTICA. (E)

Artículo 107. Inspección.

1. La inspección de los actos, las operaciones y las actividades de transformación, utilización, aprovechamiento o uso del suelo que se realicen dentro del término municipal corresponden al Municipio, que velará, con el asesoramiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento, por el cumplimiento de las condiciones exigibles. Todo ello sin perjuicio de la subrogación en esta obligación por parte de la administración autonómica o estatal, conforme a la legislación vigente y dentro de sus respectivas competencias, en el caso de inaplicación de esta potestad por parte del Municipio.

Artículo 108. Licencia de obras.

1. Previamente a la presentación del correspondiente proyecto en demanda de Licencia de Obras, se solicitará del Ayuntamiento un informe de replanteo en el que los servicios técnicos municipales de forma explícita indicarán las alineaciones y rasantes, y/o puntos de referencia a considerar en dicho proyecto.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo por le contratista de las obras, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las mismas. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
3. Una vez aceptado el replanteo por parte del Ayuntamiento, éste comunicará al propietario la autorización para comenzar las obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directores de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del Reglamento de Disciplina Urbanística.



4. En la oficina de obras existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formulación en todo lo que las afectar.

CAPÍTULO IV

CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES. (E)

Artículo 109. Deber de conservación.

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario si éste no atendiera a sus obligaciones.
3. El deber de conservación puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.
4. El deber de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Artículo 110. Conservación subsidiaria.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 166 de la LSOTEx, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.
2. Formulada la denuncia, los servicios técnicos municipales practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.



3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Alcalde concederá al propietario del inmueble un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro manifiestos.
4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los servicios municipales o la empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.
5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas.
6. Notificado a los interesados el decreto a que hacen referencia los párrafos anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
7. Para el caso de urgencia y peligro manifiestos, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.
9. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 111. Peligro inminente.

1. Si existiera peligro inminente y manifiesto se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o las cosas.
2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.
3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica.



CAPÍTULO V

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES. (E)

Artículo 112. Edificios en estado ruinoso.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará su total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y los moradores, salvo inminente peligro que exija una actuación inmediata.
2. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de reparación del edificio supere el límite del deber normal de conservación expresado en el apartado 4 del artículo 109, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales o el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales, comprobándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
 - c) Cuando el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación y no puedan autorizarse las obras de reparación por no ser éstas concordantes con el planeamiento.

Artículo 113. Declaración del estado de ruina. Procedimiento.

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde exclusivamente a la Alcaldía-Presidencia.
2. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, entendiéndose por interesado toda persona natural o jurídica que alegue daño o peligro de daños propios, si bien también podrá denunciar el estado de ruina de un edificio cualquier persona aunque no alegue la existencia de posibles daños para sus bienes o intereses.
3. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina podrá ordenarse por el Alcalde, previo informe de los servicios técnicos municipales en el que se justifique adecuadamente la conveniencia de su iniciación, como consecuencia de la labor inspectora del Ayuntamiento, o bien, en virtud de las denuncias formuladas por particulares.
4. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo en que se basa el estado de ruina, así como la relación de los moradores, cualquiera que sea su título de posesión, inquilinos, así como titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble si los hubiera. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la



causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y si reúne condiciones suficientes de seguridad que permita la permanencia de sus ocupantes en el edificio hasta que se resuelva el expediente.

5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.
6. Cuando la incoación del expediente de declaración de ruina afecte a inmuebles integrantes del Catálogo del P.G.M. de Palomas se estará a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, o aquella regulación que la sustituya, respecto al procedimiento a seguir y a sus efectos.
7. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.
8. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
9. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción del edificio.
 - b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
 - c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
 - d) Valoración del edificio.
 - e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.



- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
 - g) Conclusión y propuesta.
10. Emitido el dictamen pericial, la Concejalía Delegada de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.
11. El Alcalde resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.
 - c) Declarar que, aún existiendo ruina en parte del edificio, esta no alcanza a cumplir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias que deba realizar el propietario.
 - d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.
12. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieran personado.
13. Si existiera urgencia o peligro en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.
14. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieren serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponden, que deberán ser apreciados de acuerdo con el contenido de los artículos 164 y 164 de la LSOTEx.

CAPÍTULO VI

FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN. (E)

Artículo 114. Obligación de edificar.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a incorporar éstos al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos previstos en el artículo siguiente.

**Artículo 115. Plazos para incorporar los terrenos al desarrollo urbano.**

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que no cuenten con la calificación de solar deberán cumplir los deberes de completar la urbanización y solicitar la licencia en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de este Plan General Municipal.
2. Los propietarios de solares están obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de este Plan General Municipal. En el caso de que el solar sea resultado de la urbanización de una Unidad de Actuación, el plazo será de un año desde el total desarrollo de aquella.

Artículo 116. Consecuencias del incumplimiento.

1. El incumplimiento, por parte de los propietarios de terrenos, de los deberes urbanísticos en los plazos señalados, puede conllevar la expropiación, por parte de la administración, de los terrenos objeto del incumplimiento o su sometimiento al régimen de ejecución mediante sustitución del propietario.

Artículo 117. Expropiación para fomento de la edificación.

1. El Ayuntamiento podrá recurrir al procedimiento de la expropiación por razón de urbanismo, además de en otros, en los siguientes supuesto:
 - a) Para la obtención de terrenos destinados por el Plan General Municipal al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.
 - b) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Público del Suelo.
 - c) Por incumplimiento de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación
 - d) Para la obtención de terrenos destinados en este Plan General Municipal a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.
 - e) En los supuestos de realización de actos de edificación o uso del suelo mercedores de la clasificación de infracción urbanística grave.

Artículo 118. Régimen de ejecución sustitutoria.

1. Ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos contemplados en el presente Plan General Municipal, el Ayuntamiento, cuando no opte por la expropiación, podrá aplicar sobre los terrenos objetos del incumplimiento el régimen de ejecución mediante sustitución.



ción del propietario incumplidor, conforme al contenido de los artículos 158 y 159 de la LSOTEx, para lo cual será imprescindible haber declarado, previamente, el incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 119. Patrimonio Público Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente este Plan General Municipal, si no estuviera ya constituido, deberá constituir su Patrimonio Público Municipal de Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de terrenos para actuaciones de iniciativa pública o para la construcción de viviendas protegidas y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Integrarán el Patrimonio Público Municipal de Suelo los bienes obtenidos como consecuencia de cesiones a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, ya sea en terrenos o en metálico, y los obtenidos por expropiaciones urbanísticas y ejercicio del derecho de tanteo y retracto para ese fin; así como los bienes y derechos patrimoniales de la Administración que voluntariamente decida incorporar a dicho Patrimonio.
3. Los bienes del Patrimonio Público Municipal de Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.
4. Los bienes del Patrimonio Público Municipal de Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEFINICIONES. (D)

Artículo 120. Ordenanza.

1. Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación o cualquier otra actividad sometida a licencia.

Artículo 121. Unidad de actuación.

1. Es el ámbito territorial delimitado para la ejecución sistemática del planeamiento. O lo que es lo mismo, aquella porción de suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitada



para la realización de una operación urbanística que permita la acción urbanizadora, dotando al terreno de las condiciones de solar, y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento.

Artículo 122. Zona urbanística.

1. Superficie de planeamiento homogéneo a la que se aplica una ordenanza determinada. Es decir, es el ámbito territorial en el que se establece un uso del suelo y una tipología edificatoria uniforme.

Artículo 123. Finca.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

Artículo 124. Unidad rústica apta para la edificación.

1. La superficie de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación autorizada.

Artículo 125. Parcela.

1. Superficie de suelo urbano o urbanizable delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y la urbanización, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 126. Parcela mínima.

1. Es la establecida por este Plan General Municipal sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnen las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Artículo 127. Parcela máxima.

1. Es la determinada por el planeamiento por considerar que unidades de mayor tamaño causarían alteración de las características de la ordenación perseguida.

Artículo 128. Solar.

1. Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano y definidas como aptas para ser soporte de la edificación por poseer los requisitos de urbanización establecidos en el párrafo 2.3 del apartado 2 de la disposición preliminar de la LSOTEX.

**Artículo 129. Linderos.**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas fincas de otras. A efectos de la posición de la edificación los linderos se clasifican en frontales, traseros y laterales.

Artículo 130. Frente de solar.

1. Es el lindero que, coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

Artículo 131. Frente mínimo o fachada mínima.

1. Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Artículo 132. Aprovechamiento Urbanístico.

1. Cantidad de metros cuadrados de un determinado uso, no dotacional, que se pueden materializar sobre un solar, parcela o unidad rústica apta para la edificación. A efectos prácticos viene definido por un coeficiente de edificabilidad o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

Artículo 133. Edificabilidad.

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Ordenanzas atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar, y expresado en metros cuadrados de techo construible por metro cuadrado de suelo de la parcela o solar (m^2_T / m^2_S).
2. La edificabilidad podrá ser limitada:
 - a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.
 - b) Indirectamente, mediante el resto de parámetros que condicionan la edificación dentro de la parcela, como superficie máxima de ocupación, fondo máximo edificable, etc.

Artículo 134. Coeficiente de ocupación.

1. Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

Artículo 135. Superficie ocupada.

1. Es la comprendida dentro de las líneas de proyección del edificio sobre el terreno. En el caso de que se fije un coeficiente de ocupación máxima para una parcela, la superficie



ocupada no podrá ser superior al resultado de aplicar dicho coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 136. Superficie edificada.

1. Es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas que integran la edificación, con exclusión de las cubiertas planas, los patios interiores, los porches y soportales abiertos de uso no privativo y el 50 % de los balcones.

Artículo 137. Superficie edificable.

1. Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados, de la superficie que puede edificarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie o los demás parámetros que regulan la edificación establecidos por las ordenanzas.

Artículo 138. Espacio libre de parcela o manzana.

1. La superficie de la parcela no ocupada por la edificación.
2. Según su ámbito se denomina:
 - a) Patio de parcela, que es el espacio no edificado ni cubierto situado dentro de la parcela edificable. En el caso de que se sitúe dentro del volumen de la edificación, con el objeto de obtener para ésta iluminación y ventilación, se denomina patio de luces.
 - b) Patio de manzana, que es el espacio libre interior a una manzana. Puede venir definido y limitado por una alineación interior o mediante el establecimiento de un fondo máximo edificable en la manzana o en cada una de las parcelas que la componen.

Artículo 139. Alineación oficial exterior.

1. Se entiende por alineación oficial exterior la línea establecida por este Plan General Municipal y que separa los suelos destinados a viales y espacios libres de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

Artículo 140. Alineación oficial interior o de parcela.

1. Se entiende por alineación oficial interior o de parcela la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Puede venir establecida directamente por este Plan General Municipal o surgir por aplicación de los parámetros que regulan la edificación determinados por las ordenanzas.

**Artículo 141. Línea de fachada.**

1. La línea de fachada marca el límite a partir de cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con la alineación oficial exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. No se consideran los salientes ni los vuelos de la fachada.

Artículo 142. Finca fuera de alineación.

1. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

Artículo 143. Retranqueo.

1. Es el valor, medido en metros, de la distancia a que se sitúa o debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o interior, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.
2. Según la línea de referencia respecto a la que se realice el retranqueo éste se denomina:
 - a) Retranqueo a fachada o a alineación oficial exterior o de calle, es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.
 - b) Retranqueo a lindero es el ancho de la franja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación oficial exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación.

Artículo 144. Chaflán.

1. Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que convergen.

Artículo 145. Soportal.

1. Es el retranqueo a fachada a nivel de planta baja. En el caso de que sea de uso público la profundidad mínima del retranqueo será de 3 metros.

Artículo 146. Fondo edificado.

1. Es la dimensión ocupada por la edificación, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o de calle.

**Artículo 147. Fondo máximo edificable.**

1. Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida en las Normas Particulares de cada zona, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 148. Rasante.

1. Es el perfil longitudinal teórico de la vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura; las rasantes se clasifican en:
 - a) Rasante oficial será la marcada en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen el Plan General Municipal o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.
 - b) Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 149. Altura de la edificación.

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones se establece en metros desde la rasante oficial hasta la línea de cornisa, medida en el punto medio de la fachada, y en número de plantas, debiendo respetarse conjuntamente ambas constantes.
2. Se define como línea de cornisa la línea horizontal obtenida por la intersección del plano de fachada y el que contiene a la cara superior del forjado de la última planta computable de la edificación.

Artículo 150. Altura libre.

1. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de dicha planta y la cara inferior acabada del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo sólo cuando así se especifique.

Artículo 151. Planta baja.

1. La planta baja es aquella cuya cota de piso terminado se encuentra a una distancia de $\pm 1,50$ metros respecto de la rasante oficial, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre y del cómputo del número total de plantas, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

Artículo 152. Planta piso.

1. Es cualquier planta que se encuentre por encima de la que deba ser considerada como baja, con excepción del doblado, que tiene un tratamiento distinto.

**Artículo 153. Doblado.**

1. Los doblados son aquéllos espacios situados entre la planta superior y el faldón de cubierta que será inclinado, siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio. Si bien no se permite su utilización como vivienda propiamente dicha e independiente, pueden ser utilizados como graneros, trasteros y complemento de las viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en el presente Normas.

Artículo 154. Sótano y Semisótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante oficial o actual del terreno en el punto medio de la fachada.
2. Se entiende por planta semisótano aquella planta cuyo techo se encuentra comprendido entre la rasante oficial o actual del terreno y 1,20 metros por encima de la misma en el punto medio de la fachada.

Artículo 155. Entreplanta.

1. Se considera como entreplanta el forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y primera de piso, que no ocupa la totalidad de la superficie de aquella y que respeta alturas libres mínimas por encima y por debajo permitiendo el uso de los espacios creados con su construcción. Solo se permite en las edificaciones industriales.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE PARCELACIÓN. (E)

Artículo 156. Parcela mínima edificable.

1. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
2. En suelo urbano se considera parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define en las Ordenanzas particulares según zonas urbanísticas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona urbanística, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias a las que este Plan General Municipal sustituyen (24 de mayo de 2007) o inscritas en el Registro de la Propiedad en dicha fecha, permitan la construcción de una vivienda mínima.



3. En suelo no urbanizable se estará a lo contemplado por la legislación agraria, en cuanto a la dimensión de la parcela mínima a efectos de fraccionamientos de fincas rústicas.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN I. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS. (E)

Artículo 157. Tipologías edificatorias.

1. Se establecen para el núcleo urbano de Palomas seis tipologías edificatorias distintas, tres para uso residencial, dos para uso industrial y una tipología especial para edificios singulares de promoción pública destinados a equipamientos:
 - a) Edificación Manzana Tradicional (MT). Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras cuyas líneas de edificación en fachada coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes, conformando manzanas en las que predomina la superficie ocupada por la edificación respecto a los espacios libres interiores.
 - b) Edificación unifamiliar adosada (UD). Son aquellas edificaciones de uso unifamiliar adosadas a sus linderos laterales y alineadas en fachada.
 - c) Edificación unifamiliar pareada (UP). Son aquellas edificaciones de uso unifamiliar adosada a uno de sus linderos laterales, retranqueada del otro lindero lateral una distancia no inferior de 3 m, y alineadas en fachada.
 - d) Edificación industrial adosada (ID). Son aquellas edificaciones de uso industrial o agrícola adosadas a los linderos laterales y alineadas en fachada.
 - e) Edificación industrial aislada (IA). Son aquellas edificaciones de uso industrial o agrícola retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 5 m y de los linderos de parcela una distancia no menor a 3 m.
 - f) Edificación singular (ES) Son aquellas edificaciones, de uso fundamentalmente dotacional, cuya composición volumétrica no se ajusta a ninguno de los tipos antes definidos, quedando definida su morfología específicamente por el Plan General Municipal o mediante Estudio de Detalle.

SECCIÓN II. FRENTE Y FONDO DE PARCELA. (E)

Artículo 158. Frente de fachada.

1. El frente mínimo que determina el carácter de edificable o no edificable de una parcela vendrá definido por las Ordenanzas particulares de cada zona urbanística diferenciada del suelo urbano.



2. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente inferior al consignado como mínimo para cada zona urbanística, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias a las que este Plan General Municipal sustituyen (24 de mayo de 2007) o inscritas en el Registro de la Propiedad en dicha fecha, su frente edificable no sea inferior a 4 metros.
3. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas de las que resulten frentes menores de los consignados en las Normas particulares de cada zona.
4. En las zonas que se indique podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 159. Fondo Edificable.

1. El fondo máximo edificable vendrá definido, en su caso, por las Ordenanzas particulares de cada zona diferenciada del suelo urbano.

SECCIÓN III. SUPERFICIE OCUPADA Y LIBRE DE PARCELA. (E)**Artículo 160. Superficie ocupada y aprovechamiento.**

1. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquéllas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o a almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves de uso en que esto se permita. Las superficies destinadas a estos usos podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de la parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.
2. Las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, a partir de una altura libre de 1,50 metros.
3. Los cuerpos volados, en las zonas en que se permitan, computarán al 100 % cuando estén cerrados por tres de sus lados y al 50 % en el resto de los casos.

Artículo 161. Superficie libre.

1. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en estas Normas, de uso público o privado.
2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 3 metros para los usos distintos a vivienda, y la que en cada caso establezca la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad para el uso vivienda.



3. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción y de forma que no sea visible desde el exterior.
4. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 162. Edificación principal y secundaria.

1. Edificación principal es la que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.
2. Edificación secundaria es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. La distancia mínima a la edificación principal será de 3 metros para los usos distintos a vivienda, y la que en cada caso establezca la legislación vigente sobre condiciones mínimas de habitabilidad para los patios de parcela en el caso del uso vivienda.

SECCIÓN IV. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES. (D)

Artículo 163. Medición de la altura y número de plantas.

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones se establece en metros desde la rasante oficial hasta la altura de la línea de cornisa, definida en el artículo 149, y en número de plantas, debiendo respetarse conjuntamente ambas constantes.
2. La rasante oficial se tomará en el punto medio de cada fachada. En el caso de fachadas de gran longitud, éstas se dividirán en porciones iguales al doble de la fachada mínima, a efectos de determinación de la altura de cornisa, tomándose la rasante en el centro de cada una de esas porciones.
3. En el caso de solares en los que la combinación de la dimensión de la fachada con la elevada pendiente de la calle provoque que, para no sobrepasar la altura máxima permitida de cornisa con la mínima altura libre de plantas, la planta baja de la vivienda quede parcialmente bajo la rasante de la calle, se permitirá superar la altura máxima de cornisa en la dimensión mínima necesaria para que la cota de la planta baja sea, como máximo, 0.30 metros superior a la de la rasante de la calle, en el punto más desfavorable.
4. Para solares en esquina en los que las calles a las que den frente tengan distinta rasante, la altura máxima de cornisa en la calle de menor cota podrá mantener la de la calle de rasante más alta, hasta un frente en aquella igual al doble de la fachada mínima, a partir del cual deberá tener la altura máxima que le corresponda en ese frente.



5. Se define como coronación del edificio la línea de remate del mismo cuando se incremente la altura de la fachada por encima de la línea de cornisa por la existencia de petos que oculten el alero de cubierta o por la existencia de doblados o vacío de cubierta por encima del último forjado plano, esto último sólo en el caso de edificarse una sola planta.
6. Por encima de la línea de cornisa, o de la arista de coronación en su caso, solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente máxima del 50 % que se apoya en la línea de cornisa, o en la arista de coronación en su caso, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.
7. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la altura de la línea de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de línea de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio.
8. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura de la línea de cornisa en metros del siguiente cuadro:

	Altura máxima de la línea de cornisa	
	Tipología	
Número máximo de plantas	EMT, UD, UP	INex, INc
Una (baja)	4	5
Dos (baja más una)	7	8

9. En el cómputo del número de plantas se excluirán los sótanos así como los semisótanos cuya altura de techo terminado quede por debajo de 1,20 metros de la cota de rasante, en todos los puntos.
10. Para solares en esquina en los que las calles a las que den frente tengan distinta rasante, la altura límite anterior, para no computar a efectos de edificabilidad la planta semisótano, se medirá:
 - a) en el caso de forjado continuo en planta baja, en el centro de la fachada de la calle de rasante más baja.
 - b) en el caso de resolver la diferencia de nivel mediante un salto en el forjado de planta baja, en el centro de cada una de las fachadas.



11. Se excluirán también del cómputo del número de plantas los doblados, siempre que sean destinados a los usos tradicionales de almacén o trasteros de las plantas inferiores, no permitiéndose su utilización como vivienda, y que cumplan las condiciones definidas en este Plan General Municipal.
12. Se admitirán las "entreplantas", solo en las construcciones industriales, como niveles dentro de una planta que formarán parte del local y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.
13. En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.
14. En los solares con frentes de fachadas opuestos a calles distintas, con rasante también diferente, la diferencia de altura entre calles deberá resolverse en el interior de la parcela, de manera que desde ningún punto de la calle de menor cota se pueda apreciar en el edificio una planta mas de las permitidas.

Artículo 164. Petos.

1. Se permiten los petos que incrementen la altura de la fachada por encima de la línea de cornisa, para ocultar el alero de cubierta. En cualquier caso, no podrán tener una altura superior a 1,20.
2. También podrá superarse en fachada la altura de la línea de cornisa por el cerramiento del doblado, caso de construirse, siempre y cuando no se levante por encima de la última planta máxima construible.
3. En el caso en que el doblado se levante por encima de la última planta máxima construible, la cubierta inclinada deberá nacer en la línea de cornisa, coincidiendo ésta última, en este caso, con la línea de coronación del edificio.
4. Estas alturas sólo podrán ser superadas por causa muy justificada, a juicio del técnico municipal, y siempre por razones de composición de la fachada, en sí misma o para mantener la relación con edificios colindantes en aras a una correcta composición del frente de la calle.

Artículo 165. Altura libre de plantas.

1. Para edificaciones destinadas exclusivamente el uso de vivienda, las alturas libres de las distintas plantas serán las establecidas por la normativa vigente que regule las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción; actualmente reguladas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo.
2. Para edificaciones, o plantas de las mismas, destinadas a uso distinto al de vivienda la altura mínima libre de la planta baja será 3,20 metros, y de 2,60 metros. para las demás plantas (plantas piso).



3. En los doblados, cuando éstos se permitan, la altura máxima libre en fachada partirá de cero en el caso de edificarse por encima del número máximo de plantas permitidas.
4. En el caso de construirse plantas piso abuhardilladas éstas tendrán una altura media mínima igual a 2,60 metros, no permitiéndose en ningún punto alturas inferiores a 2,00 metros.
5. En el caso de construcción de entreplantas las alturas libres sobre y debajo del forjado de entreplanta no podrán ser en ningún caso inferiores a 2,20 metros.
6. La altura libre máxima de plantas no se limita, quedando condicionada por el límite de altura máxima autorizada de cornisa del edificio.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN. (D)

Artículo 166. Competencia.

1. La promoción, defensa y conservación de un medio ambiente urbano de calidad, desde el punto de vista estético, corresponde al Ayuntamiento, a través de las Ordenanzas del presente Plan General Municipal.
2. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a su composición, los materiales y color a emplear y a los detalles ornamentales de todo tipo.
3. En el mismo sentido, el Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de este Plan General Municipal. El coste de las obras se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 167. Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.

1. Las fachadas estarán revestidas preferentemente mediante revestimientos continuos: enfoscados, revocos, morteros monocapas, etc, en color blanco, cremas, ocre y en general tonos claros, siempre carentes de brillo, prohibiéndose los colores estridentes.

Se recomienda el uso de revocos con pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento deberá ser preferentemente lisa.

Se podrán complementar con zócalos y recercados de huecos, realizados con materiales tradicionales como:



- piedra natural, en ningún caso pulida, prohibiéndose expresamente el chapado irregular imitando mampostería;
- ladrillo visto en tonos claros: blancos, ocre tierra o similares.
- recrecido con revestimiento también continuo.
- se prohíbe expresamente el uso de azulejos, plaquetas cerámicas o similares, salvo los nuevos revestimientos cerámicos tecnológicos concebidos específicamente para revestimiento de fachadas.

Los zócalos tendrán una altura respecto a la rasante, medida en el punto medio de la fachada, no menor de 70 centímetros ni mayor de 100 centímetros y no podrán sobresalir del plano de fachada más de 6 centímetros, al igual que los recercados de huecos.

2. Se permite también, exclusivamente en el Área Normativa 2 y para las edificaciones singulares en cualquier área normativa, la utilización como revestimiento de la fachada de ladrillo visto en tonos claros: blancos, ocre tierra o similares, así como madera o materiales fenólicos.
3. La piedra utilizada masivamente en fachada sólo se permitirá cuando constituya la hoja exterior del cerramiento de edificaciones antiguas o de nueva construcción, prohibiéndose expresamente el chapado irregular imitando mampostería
4. Aquéllas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto a materiales, color y texturas.

Artículo 168. Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.

1. En la composición de las fachadas se procurará que predomine el macizo sobre el hueco.
2. La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal, evitando en lo posible el diseño de huecos horizontales.
3. Se procurará en los paramentos verticales establecer la continuidad de los huecos de las plantas superiores con los de la planta baja. Cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción sus huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio, no permitiéndose su cerramiento provisional exclusivamente con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.
4. En planta baja se prohíbe todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada.
5. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución archi-



tectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado, siempre que éste retranqueo no sobrepase 1,50 metros de fondo.

6. Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.

Artículo 169. Balcones, miradores y otros vuelos.

1. Se admiten balcones salientes del plano de fachada con antepechos de cerrajería.
2. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 15 centímetros en su borde exterior.
3. Se prohíben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada, a excepción de aquéllos acristalados en todo perímetro, y que no tengan una longitud superior a 2,5 metros. Tan sólo podrán construirse a partir de la primera planta.
4. La separación entre los vuelos de los balcones y los miradores permitidos y la medianería será como mínimo de 0,60 metros.
5. El vuelo máximo de cualquiera de los elementos salientes del plano de fachada permitidos por este artículo tendrá la menor de las siguientes dimensiones:
 - a) 50 centímetros,
 - b) el 7 % del ancho de la calle,
 - c) una dimensión tal que su proyección vertical quede a 15 centímetros de la arista exterior del bordillo del acerado hacia el interior de éste.
6. Los voladizos, cornisas y resaltes sólo podrán aparecer a partir del forjado de suelo de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,50 metros.

Artículo 170. Instalaciones sobre fachada.

1. Cualquier elemento que se coloque sobre las fachadas a la vía pública estará sujeto a la concesión previa de autorización municipal. Del mismo modo estará sujeto a previa autorización el montaje de cualquier tipo de instalación aérea o subterránea.
2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente pueda quedar perfectamente oculto. Independientemente de ello, todo edificio de nueva planta preverá conductos ocultos para



las acometidas de aquéllas redes (electricidad y teléfono) que obligatoriamente habrán de ir subterráneas en el futuro.

3. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir mas de treinta centímetros del plano de la fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,00 metros sobre el nivel de la acera, salvo en casos excepcionales debidamente justificados y autorizados. En los edificios de nueva construcción se preverá la localización de todos los equipos e instalaciones mencionados de modo que no sean visibles desde la vía pública.
4. Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales a la red de saneamiento interior del edificio, no permitiéndose el vertido libre de las aguas pluviales a la vía pública, ni siquiera conducida mediante bajante hasta el nivel de acerado.
5. Los anuncios colocados en fachada deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Colocados paralelos al plano de fachada:
 - No podrán sobresalir más de 15 cm.
 - Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 cm. e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin incluir éstos. Su longitud no será superior al 30 % del total de la fachada.
 - Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 22 x 35 cm. situados en las jambas de los huecos.
 - b) Colocados perpendiculares al plano de fachada:
 - Su espesor máximo será de 10 cm. y su saliente máximo de 50 cm. Su altura no será superior a 90 cm., no sobrepasando en cualquier caso la del local donde se instale.
 - Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,50 m. sobre la rasante de la acera.
 - Sólo se autoriza su colocación en las plantas bajas.

Artículo 171. Cubiertas.

1. Se permiten cubiertas planas o inclinadas, éstas últimas con una pendiente máxima de 35.º.
2. En cuanto a los materiales de acabado en las cubiertas inclinadas:



- a) Se autorizan los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.
 - b) Las chapas coloreadas sólo en color rojo o gris claro y sólo en suelos industriales o en edificaciones auxiliares interiores a las parcelas que no sean visibles desde la vía pública.
 - c) Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, las placas de fibrocemento coloreadas o no, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.
3. En el caso de cubiertas planas, quedarán delimitadas en fachada por un peto prolongación del plano de fachada con igual acabado que ésta, de una altura máxima de 1,10 m.
 4. Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, 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.
 5. 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, se dispondrán de modo que no sean visibles desde la vía pública y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Artículo 172. Edificios singulares.

1. Dado lo imprevisible 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 o su concepción formal, procurando siempre una correcta integración con el entorno.

CAPÍTULO V**CONDICIONES DE USO E HIGIENE. (D)****Artículo 173. Usos de la edificación. Definiciones.**

1. Por el grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales o pormenorizados:
 - a) Son usos globales aquellos que el presente Plan General Municipal asigna con carácter dominante a una zona o sector y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General Municipal o por otra figura de planeamiento de desarrollo.



- b) Uso pormenorizado es aquél que el presente Plan General Municipal o el planeamiento que lo desarrolla asigna a un área o sector y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

- Básico: es aquél que el planeamiento establece como principal o mayoritario para una zona o sector.
- Permitido: es aquél cuya implantación es compatible con la del uso básico, sin perder, ni uno ni otro, ninguna de las características que les son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
- Prohibido: es aquél cuya implantación está excluida de una determinada zona por el planeamiento general o de desarrollo, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en dicha zona.

Artículo 174. Clasificación en usos globales y pormenorizados.

1. A efectos del presente Plan General Municipal se establecen los siguientes usos posibles de la edificación:

- a) Residencial.
- b) Industria y almacenaje.
- c) Servicios terciarios.
 - Comercial.
 - Oficinas.
 - Hostelero.
 - Recreativo.
 - Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- d) Dotacional.
 - Equipamiento.
 - (1) Deportivo, Cultural y Religioso.
 - (2) Educativo.
 - (3) Sanitario, asistencial.



- (4) Administrativo institucional.
- (5) Infraestructuras de servicios urbanos.
 - Comunicaciones.
 - (1) Viario y aparcamientos
 - Zonas verdes.
- e) Uso agrícola y ganadero.

SECCIÓN I. USO RESIDENCIAL

Artículo 175. Definición.

1. Es el uso destinado al alojamiento permanente de personas, así como a despachos profesionales anejos o no a la vivienda.

Artículo 176. Clasificación.

1. Según el grado de intensidad y modo de ocupación del suelo se distinguen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, vivienda unifamiliar: se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, con un acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública.
 - b) Grupo 2, vivienda colectiva o plurifamiliar: se entiende por tal la constituida por varias viviendas agrupadas en un mismo edificio, en torno a uno o varios núcleos de distribución interior y con acceso común desde el exterior.
 - c) Grupo 3, residencial comunitario: aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Artículo 177. Programa de las viviendas, dimensiones mínimas y condiciones higiénicas.

1. Las viviendas y los edificios que las contengan cumplirán todas las condiciones establecidas por el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, 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, o la norma que lo sustituya.



2. Se admiten los trasteros, como dependencias dentro de la propia vivienda, en cuyo caso deberán estar ventilados directamente si su superficie es superior a 6 metros cuadrados, o en sótanos, semisótanos o doblados.
3. Los usos permitidos en sótano o semisótano de edificios plurifamiliares serán espacios no vivideros. En el caso de viviendas unifamiliares podrán ser dependencias vivideras siempre que no superen más del 30 % de la superficie útil total de la misma y que no sean una de las que constituye el programa mínimo de una vivienda establecido por la normativa sobre habitabilidad. En usos diferentes al residencial serán espacios que no requieran la estancia de público y siempre vinculados a la planta baja.
4. Se permiten las viviendas con techo inclinado tipo buhardilla.

Artículo 178. Particularidades para el grupo 2: vivienda plurifamiliar.

1. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando no medie oposición por parte de la mayoría absoluta de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda se considerará éste como uso básico, si bien deberá cumplir las condiciones exigibles al uso de vivienda, pero previendo la instalación de un aseo para uso del público. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tránsito de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

SECCIÓN II. USO INDUSTRIAL

Artículo 179. Definición.

1. Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas o su preparación para posteriores transformaciones, incluidas otras operaciones técnicas paralelas, como el envasado, transporte y distribución.
2. Se considerará asimismo como uso industrial el almacenaje, entendiendo por tal la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio, en general, de venta directa al público.

Artículo 180. Clasificación.

1. A efectos de la presente ordenanza, los usos industriales se regulan tanto en función de su intensidad, superficie y de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican:
 - a) En función de su grado de intensidad y de las molestias que originan:

- Grupo 1, actividades artesanales y pequeños almacenes compatibles con la vivienda en zonas de uso básico residencial: comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres y pequeñas industrias o almacenes que por la pequeña potencia instalada o los productos almacenados no desprenden gases, polvo, olores, ni producen ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.
- Grupo 2, actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras: comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se incluyen en este grupo las actividades de comercio al por mayor.
- Grupo 3, actividades incompatibles con otros usos no industriales: comprende la mediana y gran industria en general, y los centros de almacenaje y distribución de cierta entidad o de productos molestos o peligrosos, que deben estar situados en suelos de clasificación industrial, con exclusión de la que por su insalubridad no pueden ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil.
- Grupo 4, actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades: comprenden aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

b) En función de su localización:

- Situación A: en cualquier planta de piso de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.
- Situación B: en planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.
- Situación C: en edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.
- Situación D: en edificios de uso no exclusivo industrial en zonas calificadas de uso industrial.
- Situación E: en edificios exclusivos de uso industrial situados en zonas industriales.
- Situación F: en edificios aislados de uso industrial alejados de los núcleos urbanos.

2. Para la categorización de las actividades por su impacto en el medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en los decretos que la desarrollan: Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de



la Comunidad Autónoma de Extremadura; y 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; con respeto en todo caso del presente Plan General Municipal y sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de la nueva legislación y normativa sobre la materia que vaya promulgándose por la Administración Estatal, Autonómica o Local.

Artículo 181. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

1. Los límites máximos del uso industrial en cada Grupo y para cada una de las posibles situaciones expresadas en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica total, son las consignadas en el cuadro siguiente.

GRUPO	1	2	3	4
A	Hasta 200 m ² 0,05 Kw/m ² 8 Kw	Prohibido	Prohibido	Prohibido
B	Hasta 500 m ² 0,05 Kw/m ² 12 Kw	Hasta 500 m ² 0,05 Kw/m ² 12 Kw	Prohibido	Prohibido
C	Libre 0,1 Kw/m ² 60 Kw	Libre 0,1 Kw/m ² 60 Kw	Prohibido	Prohibido
D		Libre 0,1 Kw/m ² 350 Kw	Prohibido	Prohibido
E			Libre Libre Libre	Prohibido
F				Libre Libre Libre



2. Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica, se tendrá en cuenta que:
 - a) En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores, calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.
 - b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.
3. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Junta de Gobierno Local, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad.
4. Para la puesta en marcha de la actividad, en cualquier caso, se precisará una certificación del técnico responsable de la misma, en la que se especifique el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación a la actividad, así como una declaración jurada de su promotor en los mismos términos.

Artículo 182. Normas de Ubicación.

1. Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones de ubicación:
 - a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a viviendas.
 - b) El edificio deberá disponer (excepto en los casos de industrias del Grupo I) de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta, así como un acceso que permita la entrada y salida de los vehículos.
 - c) Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industrias del Grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 metros.

Artículo 183. Limitaciones a las molestias originadas por las actividades industriales.

1. Los niveles máximos admisibles de emisión de ruidos por las actividades industriales en las distintas zonas del núcleo urbano y de transmisión a los locales adyacentes, en su caso, serán los recogidos en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Extremadura, o normativa que la sustituya.
2. En cuanto a la emisión de contaminantes, residuos sólidos y vertidos se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y autonómica, vigente en cada momento, relativo a cada materia.

**SECCIÓN III. SERVICIOS TERCIARIOS****EPÍGRAFE I. USO COMERCIAL.****Artículo 184. Definición.**

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la venta al por menor de mercancías, incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Artículo 185. Clasificación.

1. Se establece las siguientes categorías dentro del uso comercial a efectos de la presente ordenanza:
 - a) Grupo 1, comercio diario y ocasional de productos no molestos ni peligrosos.
 - b) Grupo 2, comercio ocasional de productos cuya manipulación o venta pueda ser clasificada como actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 186. Condiciones de los locales.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 metros cuadrados y no podrá tener, salvo en las excepciones marcadas en el presente ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de viviendas unifamiliares con local comercial anexo podrá existir comunicación entre ambos, pero esta deberá ser, para el comercio, por zona privada del mismo, nunca por la zona de atención al público, y para la vivienda, preferentemente, por las zonas de acceso a la misma: portal o zaguán.
3. En el caso de edificios plurifamiliares con bajos comerciales, las plantas de vivienda deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, que no podrán comunicarse con la caja de escaleras ni el portal si no es a través de un espacio intermedio (vestíbulo de independencia), con puerta resistente al fuego con grado RF-60.
4. La altura libre mínima de los locales comerciales en planta baja será de 3,00 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta 2,50 metros en aseos, pasillos y zonas no significativas; y de 2,50 metros en planta sótano o semisótano, que deberá estar necesariamente ligada a la actividad de la planta baja del edificio.
5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de acceso al público de los locales comerciales será de 1 metro.



6. Los locales comerciales estarán dotados de los siguientes servicios mínimos en función de la superficie útil de venta, entendiéndose por tal la superficie útil total del local descontando la destinada a almacenes, despachos, locales técnicos y similares:
 - a) Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil de venta 1 retrete y un lavabo.
 - b) A partir de 100 metros cuadrados dos retretes y dos lavabos como mínimo, que se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.
 - c) Por cada 200 metros cuadrados adicionales a partir de los cien metros cuadrados se aumentará un retrete (o alternadamente un urinario para el aseo de caballeros) y un lavabo para cada sexo.
 - d) Para el caso de supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de los distintos comercios.
7. Cuando el local comercial tenga una superficie superior a 500 metros cuadrados deberá garantizar dentro de su parcela la dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados. Además se deberá garantizar que las operaciones de carga y descarga se realizan sin entorpecer la circulación rodada ni la peatonal, mediante la existencia de la correspondiente dársena.
8. Además de las condiciones aquí expuestas, los locales comerciales deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica que les sea de aplicación.

EPÍGRAFE II. OFICINAS.

Artículo 187. Definición.

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas de carácter administrativo, financiero, y de profesionales y despachos privados.

Artículo 188. Clasificación.

1. Se distinguen dos categorías a efectos de la presente ordenanza:
 - a) Grupo 1, oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.
 - b) Grupo 2, servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios profesionales.

Artículo 189. Condiciones de los locales.

1. Los locales de uso de oficinas cumplirán, además de la legislación específica vigente en cada momento, en cuanto les fuere de aplicación, las mismas condiciones de los locales de uso comercial.



2. En el caso de oficinas situadas en planta piso, la altura libre mínima del local podrá ser de 2,50 metros.
3. En el caso particular de los despachos profesionales domésticos, es decir, instalados en viviendas transformadas en despachos o en parte de ellas, serán de aplicación las condiciones de las viviendas a que estén anexos, si bien se deberá dotar al despacho de un aseo para uso del público.

EPÍGRAFE III. USO HOSTELERO.

Artículo 190. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios o locales de servicio al público destinados a alojamiento temporal y sus actividades complementarias y a la actividad de restauración: restaurantes, cafés, bares, etc.

Artículo 191. Clasificación.

1. Se establece las siguientes categorías dentro del uso hostelero a efectos de la presente ordenanza:
 - a) Grupo 1, establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.
 - b) Grupo 2, establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc.

Artículo 192. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones establecidas para cada uso concreto en estas ordenanzas si es que no se regulan sus características en la normativa precisa del ramo.

EPÍGRAFE IV. RECREATIVO.

Artículo 193. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios o locales de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación, como al desarrollo de actividades culturales y de recreo, tales como cines, teatros, discotecas, salas de fiestas, bares con música,...

**Artículo 194. Clasificación.**

1. A efectos de el presente ordenanzas, se establece:

- a) Grupo 1, establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos: cines, teatros, salas de espectáculos...
- b) Grupo 2, establecimientos públicos tales como discotecas, salas de fiestas y similares.

Artículo 195. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

EPÍGRAFE V. GARAJE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Artículo 196. Definición.

- 1. Se define como uso de garaje o aparcamiento el desarrollado en todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, ya sea al aire libre o en el interior de un edificio. Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos de los establecimientos de alquiler o venta de automóviles.
- 2. Se entiende por servicios del automóvil todos los usos destinados a asistir al automóvil, tales como:
 - a) Estaciones de Servicio, que es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y otras actividades complementarias.
 - b) Talleres mecánicos, que son los locales destinados a la conservación, limpieza y reparación de automóviles y maquinaria agrícola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

Artículo 197. Clasificación.

- 1. A efectos del presente Plan General Municipal, se establecen las siguientes tipologías del uso de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil:
 - a) Grupo 1, garaje en bajos o sótanos de edificios de viviendas (unifamiliar o plurifamiliar).
 - b) Grupo 2, garaje en edificio exclusivo o en bajos o sótanos de edificio no residencial.
 - c) Grupo 3, talleres del automóvil con excepción de los de chapa y pintura, que se considerarán de uso industrial.



- d) Grupo 4, estaciones de servicio.
- e) Grupo 5, aparcamiento en superficie al aire libre en recinto específico para este uso, excluido el aparcamiento en la vía pública.

Artículo 198. Condiciones de los locales.

1. Las condiciones de los locales para los usos comprendidos en el grupo 1 serán las establecidas en cada momento por la normativa que regule las condiciones de habitabilidad de las viviendas, actualmente el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, 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.
2. Las condiciones de los locales para los usos comprendidos en el grupo 2 serán las siguientes:
 - a) El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros libres de obstáculos y los viales interiores de acceso serán de 3, 3,50 y 5 metros, respectivamente, en función del tipo de aparcamiento: en línea, a 45.º o en batería.
 - b) La altura libre mínima será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose descuelgues puntuales de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 metros.
 - c) El acceso, cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, tendrá una anchura de 5 metros, para calles de menos de 12 metros, y de 4 metros para calles de más de 12 metros. El espacio de acceso mínimo dentro del edificio, tendrá 3 metros de anchura y 3,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 8 %, no pudiendo desarrollar en él ninguna actividad.
 - d) Las rampas tendrán pendientes máximas del 18 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, medidos en la línea media, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros. El radio de giro mínimo será de 5 metros.
 - e) Los locales contarán con ventilación conforme a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación.
 - f) En cuanto a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto por la Norma Básica de Protección contra Incendios: CTE-SI o en aquella norma que la desarrolle o sustituya en el futuro.
 - g) Será obligatoria la evacuación de aguas residuales, mediante la instalación de sumideros sifónicos.



- h) Respecto a la iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En cualquier caso, el modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada la estanqueidad frente al agua, humo o polvo.
 - i) A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local que se estime como máxima, el proyecto de local destinado a garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.
3. Los locales destinados a los usos comprendidos en los grupos 3 y 4 cumplirán la normativa específica en vigor dictada por el Ministerio, o la Consejería, competente en materia de Industria, así como cualquier otra que le pueda ser de aplicación, ya sea de carácter estatal o autonómico.
4. Por lo que respecta a los espacios destinados al aparcamiento en superficie, incluidos en el grupo 5, deberán cumplir las condiciones en cuanto a accesos y dimensiones de las plazas de aparcamiento y viales de distribución especificadas para el grupo 2. Se dotará de arbolado, al menos con una planta por cada dos plazas, y con vegetación que oculte, en lo posible, la visión de los vehículos, procurando la integración del conjunto en el entorno en el que se localice.

SECCIÓN IV. DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS

Artículo 199. Generalidades.

1. Con carácter general se entiende por uso dotacional 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. Dentro de los usos dotacionales, se entiende por equipamientos 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.
2. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán las condiciones de edificación que se establezcan en la ordenanza asignada a las manzanas de su entorno inmediato. No obstante, si las necesidades específicas del uso dotacional a instalar impidiesen la adaptación de la edificación que lo contenga a dicha ordenanza, podrá relevarse de su cumplimiento, debiendo presentarse entonces un estudio de detalle de ordenación de volúmenes previo al proyecto de edificación, en el que poder evaluar el impacto ambiental en el entorno y minorarlo en su caso. Se podrá dispensar por parte del Ayuntamiento de la presentación de este estudio de detalle previo al proyecto de edificación, si por el propio Ayuntamiento se establecen las condiciones obligatorias de forma y disposición del edificio en función de su entorno urbano.

**EPÍGRAFE I. USO DEPORTIVO, CULTURAL Y RELIGIOSO.****USO DEPORTIVO.****Artículo 200. Definición.**

1. Es el uso que corresponde a aquéllos espacios, edificios y locales, sean de propiedad pública o privada, destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 201. Clasificación.

1. A los efectos de la presente ordenanza, se establece la siguiente clasificación:
 - a) Grupo 1, espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
 - b) Grupo 2, espacios libres y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Artículo 202. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.
2. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el Consejo Superior de Deportes, o la más específica dictada por la Consejería competente en materia de deporte.

USO CULTURAL.**Artículo 203. Definición.**

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios o locales que son sede de actividades destinadas a la creación y la transmisión, o la conservación, de conocimientos, arte y costumbres, tales como museos, bibliotecas, salas de exposiciones, casas de cultura...

Artículo 204. Clasificación.

1. A los efectos de la presente ordenanza, se establecen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, edificios o centros culturales propiedad de las administraciones públicas o de instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro.
 - b) Grupo 2, edificios o centros culturales propiedad de instituciones privadas con ánimo de lucro.

**Artículo 205. Condiciones de los locales.**

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

USO RELIGIOSO.

Artículo 206. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios públicos o privados destinados al culto de las distintas religiones.

Artículo 207. Clasificación.

1. A los efectos de la presente ordenanza, se establecen las siguientes categorías:
 - a) Grupo 1, conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
 - b) Grupo 2, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

Artículo 208. Condiciones de los locales.

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes que les sean de aplicación, y en su defecto las de los locales destinados a actividades recreativas o de reunión con aforo similar.
2. En el caso del Grupo II, las zonas destinadas a residencia cumplirán las condiciones del grupo 2 del uso hostelero.

EPÍGRAFE II. USO EDUCATIVO**Artículo 209. Definición.**

1. Es el uso que corresponde a los edificios y locales, públicos y privados, que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Artículo 210. Clasificación.

1. A efectos de la presente ordenanza, se establece la siguiente clasificación:
 - a) Grupo 1, corresponde a los centros de titularidad pública de educación infantil, primaria, secundaria, formación profesional o educación especial.
 - b) Grupo 2, corresponde a los centros de propiedad privada que impartan las enseñanzas del Grupo 1, así como los destinados a guarderías infantiles, academias, centros de formación o centros de adultos.

**Artículo 211. Condiciones de los locales.**

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

EPIGRAFE III. SANITARIO-ASISTENCIAL

Artículo 212. Definición.

1. 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.

USO SANITARIO.

Artículo 213. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios, públicos o privados, destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o de hospitalización, incluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Artículo 214. Clasificación.

1. A los efectos de la presente ordenanza, se establecen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, hospitales, centros de salud, clínicas y sanatorios de medicina humana.
 - b) Grupo 2, consultas de médicos en sus diversas especialidades sin régimen de internado.
 - c) Grupo 3, consultas y clínicas veterinarias.

Artículo 215. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

USO ASISTENCIAL.

Artículo 216. Definición.

1. Es el uso que comprende la prestación de asistencia especializada a las personas, no específicamente sanitaria, fundamentalmente a través de los servicios sociales, así como de asociaciones profesionales y organizaciones económicas y sindicales.

**Artículo 217. Clasificación.**

1. A los efectos de la presente ordenanza, se establecen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, asistencia social proporcionada por las administraciones públicas o instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro.
 - b) Grupo 2, asistencia social proporcionada por instituciones con ánimo de lucro u organizaciones económicas o sindicales.

Artículo 218. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

EPÍGRAFE IV. ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL

Artículo 219. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios sede de organismos públicos de las administraciones estatales, autonómicas o locales, con o sin atención al público.

Artículo 220. Clasificación.

1. Se establece una única categoría que engloba todos los centros administrativos públicos.

Artículo 221. Condiciones de los locales.

1. Los locales cumplirán las mismas condiciones que los de uso administrativo privado, además de las normas técnicas particulares que puedan establecer las distintas administraciones para sus edificios.

EPÍGRAFE V. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 222. Definición.

1. Es el uso desarrollado en los terrenos afectados o destinados al tendido o ubicación de servicios urbanísticos: suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento, telefonía. Así como a las instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones.

**Artículo 223. Condiciones de los servicios y locales técnicos.**

1. Las redes de servicios urbanos cumplirán, en cuanto a los requerimientos mínimos para su dimensionamiento, las condiciones establecidas en el anexo I de Condiciones de urbanización, y en cuanto a las características de su trazado, distancia a otras redes, profundidad, etc., y características de los locales técnicos, las que establezcan las normas técnicas específicas que les sean de aplicación.

SECCIÓN V. DOTACIONAL: COMUNICACIONES

EPÍGRAFE I. VIARIO Y APARCAMIENTOS

Artículo 224. Definición.

1. Es el uso desarrollado en los terrenos destinados a servir de soporte a la circulación tanto peatonal como rodada, ya sea por vía exclusiva o compartida, y sea de titularidad privada o de dominio y uso públicos.
2. Se incluyen como pertenecientes a este uso los terrenos que, dentro de la misma vía, se destinen a estacionamiento de vehículos.

Artículo 225. Características de los distintos tipos de vías.

1. Las características de los distintos tipos de vías serán las establecidas en el anexo I de Condiciones de urbanización.
2. Las características de los aparcamientos serán las definidas para los aparcamientos privados en el Epígrafe V: Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil, de la Sección III. Servicios terciarios.

SECCIÓN VI. DOTACIONAL: ZONAS VERDES

Artículo 226. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos espacios destinados al reposo, esparcimiento y recreo de la población, así como al embellecimiento del núcleo urbano, normalmente mediante la plantación de arbolado y jardinería.

Artículo 227. Clasificación.

1. Las zonas verdes se califican según alguna de las siguientes categorías:
 - a) Áreas de juego: las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permiten la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.



- b) Jardines: las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permiten la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- c) Zonas de Acompañamiento al Viario: las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines a que se refiere la letra anterior, se establecen por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros.
- d) Parques: las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea, permiten la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

Artículo 228. Condiciones.

1. Los terrenos calificados como zonas verdes serán necesariamente de dominio y uso públicos.
2. Se ubicarán en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios
3. Se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá preferentemente a razones estéticas y funcionales, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y el cultivo de flores.
4. Deberán tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante y poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
5. Admitirán usos deportivos y sociales subordinados a su destino, si bien sólo se permitirán construcciones para servicios, como aseos y vestuarios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos.

SECCIÓN VII. USO AGRÍCOLA Y GANADERO**USO AGRÍCOLA.****Artículo 229. Definición.**

1. Es el uso desarrollado sobre los terrenos destinados al cultivo agrícola.

Artículo 230. Desarrollo.

1. Las limitaciones y condiciones de desarrollo de este uso se establecen en el Título VII, en el marco de la regulación general del suelo no urbanizable, único tipo de suelo en el que será permitido este uso, sin perjuicio de la posibilidad de que se desarrolle en el suelo urbanizable, conforme a la naturaleza rústica del mismo, hasta que sea transformado mediante la gestión del planeamiento.



USO GANADERO.

Artículo 231. Definición.

1. Es el uso desarrollado sobre los terrenos destinados a la cría de ganado.

Artículo 232. Desarrollo.

1. Las limitaciones y condiciones de desarrollo de este uso se establecen en el Título VII, en el marco de la regulación general del suelo no urbanizable.

SECCIÓN VIII. ACTIVIDADES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON EL
NUEVO PLANEAMIENTO

Artículo 233. Locales con actividades incompatible con el nuevo planeamiento.

1. Las actividades existentes que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General Municipal no fuesen conformes con las determinaciones de éste por resultar incompatibles con el uso básico de la zona en la que se ejercen, serán consideradas en situación de incompatibilidad urbanística.
2. Estas actividades no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su uso o destino disconforme con el Plan General Municipal.
3. Tampoco podrán ser objeto, los locales en los que se desarrollen estos usos incompatibles con el planeamiento, de obras de reforma, mejora o ampliación tendentes a mantener la actividad o aumentar su intensidad.
4. Así mismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales, que resulten conformes con el Plan General Municipal, que excedan la superficie o intensidad del uso máxima establecida.

TÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I

DIVISIÓN NORMATIVA. ZONIFICACIÓN. (E)

Artículo 234. División según usos globales y pormenorizados.

1. El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones particulares de la edificación y usos compatibles, se divide en las siguientes grandes áreas, en función del uso global:



- a) Residencial privado (vivienda).
 - Área Normativa 1. (AN_1). Casco urbano consolidado.
 - Área Normativa 1. (AN_2). Crecimientos periféricos y unidades de actuación.
 - b) Industria y almacenaje.
 - Industrial exclusivo (INex).
 - Industrial compatible (INc)
 - c) Equipamientos.
 - d) Espacios libres.
2. Estas áreas quedan delimitadas, en los planos de clasificación y calificación del suelo urbano, mediante tramas y las siglas arriba especificadas, en su caso.

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS. (E y D)

SECCIÓN I. RESIDENCIAL

Artículo 235. Definición y tipologías básicas. (E).

1. El uso Residencial agrupa las distintas tipologías de vivienda que pueden ser permitidas dentro de cada una de las zonas edificables o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento.
2. Se distinguen dos zonas homogéneas básicas, que constituyen otras tantas claves de identificación en los planos de calificación del suelo urbano:
 - a) Área Normativa 1. (AN_1). Casco urbano consolidado.
 - b) Área Normativa 1. (AN_2). Crecimientos periféricos y unidades de actuación.
3. Las distintas manzanas del núcleo urbano tendrán la calificación que se indica en el plano de usos pormenorizados del suelo acorde a las siglas arriba indicadas.

EPÍGRAFE 1. ÁREA NORMATIVA 1: CASCO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 236. Definición y delimitación. (E).

1. Regula el aprovechamiento de aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana,



excepto los patios de ventilación, conviviendo con bolsas de terreno no edificadas pertenecientes a alguna parcela de gran superficie y pequeña fachada, en proporción a aquella, o dedicada a usos complementarios a la vivienda rural.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras AN_1.

Artículo 237. Objetivos. (E).

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Conservación y mejora del ambiente urbano.
 - b) Respeto a las tipologías de vivienda tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.
 - c) Redistribución de la superficie de las parcelas dentro de las distintas manzanas, aumentando la dimensión de algunas parcelas y fragmentando otras.
 - d) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 238. Tipologías edificatorias. (E).

1. La tipología edificatoria predominante y permitida es Edificación Manzana Tradicional (MT), que corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras cuyas líneas de edificación en fachada coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes, conformando manzanas en las que predomina la superficie ocupada por la edificación respecto a los espacios libres interiores.

Artículo 239. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos(D).

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, siempre que su frente edificable no sea inferior a 4 metros. Las parcelas con frente de fachada inferior al mínimo establecido en el punto 3 siguiente y superior a 4 metros sólo serán edificables si tenían dicha dimensión en el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias a las que este Plan General Municipal sustituyen (24 de mayo de 2007), lo que se podrá demostrar acreditando que estaban recogidas en el Catastro de Hacienda vigente o inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha fecha, o mediante cualquier otro procedimiento aceptado por el Ayuntamiento.
2. No obstante, no serán edificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme ésta se define en la normativa sobre habitabilidad en cada



momento vigente, actualmente el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

3. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:

- a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a trescientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a quince metros, salvo que se trate de la agregación de dos parcelas una de las cuales tenga una superficie o un frente de fachada inferior al 60 % de los considerados como mínimos.
- b) La segregación de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados ni un frente de fachada a una única calle inferior a cinco (5) metros.

Artículo 240. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes. (D).

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 108.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cinco (5) metros. En el caso de las parcelas en esquina en las que resulte excesivamente gravoso construir toda la fachada a ambas calles, la edificación deberá alinearse al frente de la calle de mayor entidad, que será considerada como fachada principal, pudiendo dejar patio en el fondo opuesto a dicha fachada, que en cualquier caso deberá quedar cerrado con muro opaco hasta la altura del primer forjado.
4. En la planta alta, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros respecto del lindero del fondo.

Artículo 241. Ocupación sobre rasante. (E).

1. La ocupación de la parcela por la edificación será libre en la planta baja, sin más limitación que la derivada de las condiciones en cuanto a patios exigidas por la normativa sobre habitabilidad en cada momento vigente, actualmente el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura. En la planta alta, la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros respecto del lindero del fondo.

Artículo 242. Ocupación bajo rasante. (D).

1. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de la parcela.

**Artículo 243. Altura máxima y número de plantas. (E).**

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 244. Edificabilidad. (E).

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 245. Usos de la edificación. (D).

1. Residencial privado.

Permitidos todos los grupos.

En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a cuatro viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en situación A, B, o C y las del grupo 2 sólo en situación C.

En planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

En cualquier caso deberá demostrarse en la documentación con la que se solicite licencia de obra y/o actividad, o con la que se realice la comunicación previa o ambiental, que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.

3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2, en planta baja de edificio residencial o en cualquier planta en edificio exclusivo. El grupo 2, siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligro para el vecindario.

4. Oficinas.

Permitido el grupo 1 en cualquier planta en edificio exclusivo y en planta baja y en planta sótano, cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior



del local de oficinas situado en planta baja, en edificio de uso residencial. El grupo 2 se permite en planta baja y primera, en edificio de uso residencial o exclusivo.

5. Hostelería.

Permitido el grupo 1 en cualquier planta en edificio exclusivo y en planta baja y en planta sótano, cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de uso hostelero situado en planta baja, en edificio de uso residencial. El grupo 2 se permite sólo en edificio de uso exclusivo.

6. Recreativo.

Están permitidos los dos grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario, sólo se permiten en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2 en planta baja y sótano y el grupo 3 en planta baja, prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en edificio de uso no exclusivo, en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

9. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, o en cualquier planta, siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

11. Educativo.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

12. Sanitario.

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.

b) El grupo 2 en cualquier planta.



13. Asistencial.

Se admiten todos los grupos en cualquier planta.

14. Administrativo institucional.

Se admite sin limitaciones.

15. Espacios libres y zonas verdes.

Se admite sin limitaciones.

EPÍGRAFE II. ÁREA NORMATIVA 2. CRECIMIENTOS PERIFÉRICOS.

Artículo 246. Definición y delimitación. (E).

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco histórico, con un trazado generalmente más regular.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras AN_2.

Artículo 247. Objetivos. (E).

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de geometría más regular que las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana y aumentar el ancho de calle en las nuevas ordenaciones.
 - b) Respeto a las tipologías de vivienda tradicionales, pero propiciando la diversidad tipológica permitiendo una mayor libertad en la concepción volumétrica de las edificaciones, siempre por frentes de fachada completos o grupos homogéneos.
 - c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 248. Tipologías edificatorias. (E).

1. Se permiten las siguientes tipologías edificatorias:
 - a) Edificación Manzana Tradicional (MT).
 - b) Edificación unifamiliar adosada (UD). Solo por frentes de manzanas completos.
 - c) Edificación unifamiliar pareada (UP). Solo por frentes de manzanas completos.

**Artículo 249. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos(D).**

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, siempre que su frente edificable no sea inferior a 4 metros. Las parcelas con frente de fachada inferior al mínimo establecido en el punto 3 siguiente y superior a 4 metros sólo serán edificables si tenían dicha dimensión en el momento de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias a las que este Plan General Municipal sustituyen (24 de mayo de 2007), lo que se podrá demostrar acreditando que estaban recogidas en el Catastro de Hacienda vigente o inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha fecha, o mediante cualquier otro procedimiento aceptado por el Ayuntamiento.
2. No obstante, no serán edificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme ésta se define en el la normativa sobre habitabilidad en cada momento vigente, actualmente el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
3. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:
 - a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a cuatrocientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a veinte metros, salvo que se trate de la agregación de dos parcelas una de las cuales tenga una superficie o un frente de fachada inferior al 60 % de los considerados como mínimos, o que la agregación sea previa a una parcelación que respeta la parcela mínima.
 - b) La segregación de un número indeterminado de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga:
 - una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a seis (6) metros, para la tipología Edificación Manzana Tradicional.
 - una superficie inferior a cien (100) metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a seis (6) metros, para la tipología Edificación unifamiliar adosada.
 - una superficie inferior a doscientos (200) metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a cinco (10) metros, para la tipología Edificación unifamiliar pareada.

Artículo 250. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes. (D).

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 108.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.



2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cinco (5) metros. En el caso de las parcelas en esquina en las que resulte excesivamente gravoso construir toda la fachada a ambas calles, la edificación deberá alinearse al frente de la calle de mayor entidad, que será considerada como fachada principal, pudiendo dejar patio en el fondo opuesto a dicha fachada, que en cualquier caso deberá quedar cerrado con muro opaco hasta la altura del primer forjado.
4. Excepcionalmente se permitirá, para las tipologías Edificación unifamiliar adosada (UD) y Edificación unifamiliar pareada (UP) y por frentes completos de manzanas, previa aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, el retranqueo respecto de la alineación oficial de fachada. Dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de dos (2) metros y máxima de cinco (5) metros.
5. En todos los casos, en la planta alta la edificación deberá retranquearse un mínimo de dos metros respecto del lindero del fondo.

Artículo 251. Ocupación sobre rasante. (E).

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a) En parcelas con superficie igual o inferior a cien metros cuadrados, el 100 % de su superficie en todas las plantas, sin perjuicio de las condiciones en cuanto a patios exigidas por la normativa sobre habitabilidad en cada momento vigente, actualmente el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
 - b) En parcelas con superficie superior a cien metros cuadrados, la ocupación para cada planta será del 100 % de la superficie comprendida entre la alineación oficial exterior y los quince primeros metros desde ésta, incrementados en el 25 % de la superficie restante de la parcela.

En el caso de practicarse un retranqueo, en las condiciones en que se permite, la ocupación se calculará del mismo modo, pero computando el 100 % de la superficie comprendida entre la línea de fachada de la edificación y el fondo de quince metros desde la línea de fachada de la edificación retranqueada, en cada una de sus plantas. En el 25 % de la superficie restante de la parcela podrá contabilizarse la superficie ocupada por el retranqueo.

En el caso de que la planta baja se destine a local comercial, éste podrá ocupar el 100 % de la superficie del solar, pero no se podrá computar a efectos de edificabilidad para la planta restante el 25 % del exceso de superficie sobre los quince primeros metros.



2. La superficie ocupable por planta calculada según estas reglas podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con lo establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 252. Ocupación bajo rasante.(D).

1. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 253. Altura máxima y número de plantas. (E).

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 254. Edificabilidad. (E).

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 255. Usos de la edificación. (D).

1. Residencial privado.

Permitidos todos los grupos.

En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en situación A, B, o C y las del grupo 2 sólo en situación C.

En planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

En cualquier caso deberá demostrarse en la documentación con la que se solicite licencia de obra y/o actividad, o con la que se realice la comunicación previa o ambiental, que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.



3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2, en planta baja de edificio residencial o en cualquier planta en edificio exclusivo. El grupo 2, siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligro para el vecindario.

4. Oficinas.

Permitido el grupo 1 en cualquier planta en edificio exclusivo y en planta baja y en planta sótano, cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja, en edificio de uso residencial. El grupo 2 se permite en planta baja y primera, en edificio de uso residencial o exclusivo

5. Hostelería.

Permitido el grupo 1 en cualquier planta en edificio exclusivo y en planta baja y en planta sótano, cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de uso hostelero situado en planta baja, en edificio de uso residencial. El grupo 2 se permite sólo en edificio de uso exclusivo.

6. Recreativo.

Están permitidos los dos grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario, sólo se permiten en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2 en planta baja y sótano y el grupo 3 en planta baja, prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en edificio de uso no exclusivo, en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

9. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, o en cualquier planta, siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

11. Educativo.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

**12. Sanitario**

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

- a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.
- b) El grupo 2 en cualquier planta.

13. Asistencial.

Se admiten todos los grupos en cualquier planta.

14. Administrativo institucional.

Se admite sin limitaciones.

15. Espacios libres y zonas verdes.

Se admite sin limitaciones.

SECCIÓN II. INDUSTRIAL**EPÍGRAFE I. INDUSTRIAL EXCLUSIVO.*****Artículo 256. Definición y delimitación. (E).***

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo industrial que, por sus características molestas no reducibles mediante medidas correctoras a parámetros compatibles con el uso residencial, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras INex.

Artículo 257. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes. (D).

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 108.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes del presente Plan General Municipal, o la que en desarrollo del mismo establezca el planeamiento de desarrollo.
2. La edificación deberá situarse sobre la alineación oficial de fachada, no permitiéndose retranqueos. Se exceptúa de esta obligación de alineación a fachada a las instalaciones de industrias sobre parcelas superiores a tres mil metros cuadrados, en las que la edificación podrá situarse retranqueada de fachada, en cuyo caso, el retranqueo mínimo será de tres metros.



3. Será obligatorio un retranqueo mínimo de dos metros a los linderos laterales y al de fondo de la parcela, salvo en el caso de promociones de más de una nave adosadas entre sí sobre varias parcelas agrupadas, en las que sólo será necesario el retranqueo lateral en las parcelas extremas de la serie.

Artículo 258. Parcela mínima. (D).

1. La parcela mínima será de 350 metros cuadrados.
2. En el caso de promociones de más de una nave adosadas entre sí, se podrá reducir esta dimensión mínima de parcela hasta 200 metros cuadrados por cada nave que integre la promoción.

Artículo 259. Frente mínimo. (D).

1. El frente mínimo de parcela será de 12 metros.
2. En el caso de promociones de más de una nave adosadas entre sí, se podrá reducir esta dimensión mínima de fachada hasta 10 metros por cada nave que integre la promoción.

Artículo 260. Fondo máximo edificable. (E).

1. El fondo máximo edificable será libre, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a los linderos laterales y trasero de la parcela, y al frontal en su caso.

Artículo 261. Superficie de ocupación máxima. (E).

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza.

Artículo 262. Altura máxima y número de plantas. (E).

1. En el caso de naves industriales, ya sean de estructura metálica o prefabricada de hormigón, la altura máxima al nacimiento de la cubierta será de seis (6) metros. Se permitirá dentro de la nave industrial la construcción de una entreplanta para usos de oficina, vestuarios, almacén, etc., siempre que no ocupe más del 40 por ciento de la superficie libre de la nave. Para grandes industrias y siempre que se justifique fehacientemente que el proceso productivo o de almacenamiento lo precisa, se podrá incrementar la altura máxima al nacimiento de la cubierta hasta ocho (8) metros totales.
2. Para construcciones convencionales, distintas a las naves industriales, el número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.



3. Estas condiciones de altura máxima no rigen para aquellos elementos de la instalación industrial que no tienen el carácter de edificación, tales como silos del tipo cilíndrico, torres de refrigeración, elevadores, chimeneas, etc., que tendrán la altura necesaria para su correcto funcionamiento, con la única limitación del impacto visual que a juicio de la Corporación pueda suponer su ubicación.

Artículo 263. Condiciones estéticas. (D).

1. El cerramiento de las edificaciones podrá realizarse con fábrica vista o revestida, o cualquier otro material prefabricado con acabado visto o para ser revestido. En ningún caso se permitirá dejar sin revestir un material concebido para recibir un acabado.
2. El cerramiento de las parcelas en los frentes de fachada no ocupados por la edificación deberá estar constituido, como mínimo, por un zócalo de fábrica de 60 centímetros de altura, pudiendo ser el resto, hasta la altura de cerramiento, de cerrajería o de malla metálica. Las consideraciones respecto al acabado de los materiales del punto 1 de este artículo son aplicables a este zócalo.
3. El cerramiento del resto de los linderos podrá ser de malla simple torsión o material análogo.
4. Las cubiertas y sus faldones deberán ser de material no reflectante, debiendo ser lacadas en el caso de estar constituidas por placas grecadas de acero.

Artículo 264. Usos de la edificación. (D).

1. Residencial privado.

Permitido sólo el grupo 1 con un límite máximo de 1 vivienda y 200 metros cuadrados totales edificados por parcela industrial, y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa.

La vivienda deberá quedar perfectamente integrada en el edificio industrial, no permitiéndose viviendas aisladas dentro de la parcela, salvo que la vivienda esté destinada al guarda de las instalaciones. En ningún caso se permitirá la implantación, sobre la parcela industrial, de una vivienda aislada como primera residencia del propietario de la industria.

2. Industria y almacenaje.

Se admiten los usos correspondientes a los grupos 1, 2 y 3 en situación D y E.

Para industrias con superficie construida superior a 600 metros cuadrados, deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos destinados a este uso.



3. Comercial.

Prohibido en todas sus categorías.

4. Oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan.

5. Hostelería.

Tan solo se permitirá un bar o cafetería con servicio de comidas por cada 10 industrias instaladas.

Este establecimiento podrá formar parte de otro de carácter industrial, del que deberá estar funcionalmente separado, o en parcela independiente, pudiendo reducirse en este caso la parcela mínima a 300 metros cuadrados, si bien se deberán respetar los retranqueos a linderos expuestos en el artículo 257.

6. Recreativo.

Prohibido en todas sus categorías.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Se admiten todos los grupos.

8. Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

9. Cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

10. Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

11. Educativo.

Prohibido en todas sus categorías.

12. Sanitario.

Prohibido en todas sus categorías.

13. Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.



14. Administrativo institucional.

Prohibido en todas sus categorías, salvo que la instalación industrial sea pública.

15. Espacios libres y zonas verdes.

Se admite sin limitaciones.

EPÍGRAFE II. INDUSTRIAL COMPATIBLE.

Artículo 265. Definición y delimitación. (E).

1. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características es tolerable junto a zonas residenciales, incluso conviviendo con este uso.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras INC.

Artículo 266. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes. (D).

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 108. alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes del presente Plan General Municipal.
2. La edificación deberá situarse sobre la alineación oficial de fachada, no permitiéndose retranqueos.
3. Será obligatorio adosarse a los linderos laterales, debiendo cuidar especialmente la resistencia al fuego de medianerías, cubiertas y fachadas conforme a la normativa reguladora de la protección contra incendios en los edificios industriales. La edificación podrá adosarse al lindero de fondo de la parcela, o retranquearse de él, en cuyo caso el retranqueo será como mínimo de tres metros.

Artículo 267. Parcela mínima. (D).

1. La parcela mínima será de 250 metros cuadrados.

Artículo 268. Frente mínimo. (D).

1. El frente mínimo de parcela será de 10 metros.

Artículo 269. Fondo máximo edificable. (E).

1. El fondo máximo edificable será libre, sin perjuicio del retranqueo al lindero trasero de la parcela en su caso.

**Artículo 270. Superficie de ocupación máxima. (E).**

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza.

Artículo 271. Altura máxima y número de plantas. (E).

1. En el caso de naves industriales, ya sean de estructura metálica o prefabricada de hormigón, la altura máxima al nacimiento de la cubierta será de cinco (5) metros. Se permitirá dentro de la nave industrial la construcción de una entreplanta para usos de oficina, vestuarios, almacén, etc., siempre que no ocupe más del 40 por ciento de la superficie libre de la nave.
2. Para construcciones convencionales el número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 272. Condiciones estéticas. (D).

1. El cerramiento de las edificaciones podrá realizarse con fábrica vista o revestida, o cualquier otro material prefabricado con acabado visto o para ser revestido. En ningún caso se permitirá dejar sin revestir un material concebido para recibir un acabado.
2. El cerramiento del resto de los linderos, laterales y de fondo, podrá ser de malla simple torsión o material análogo.
3. Las cubiertas y sus faldones deberán ser de material no reflectante, debiendo ser lacadas en el caso de estar constituidas por placas grecadas de acero.

Artículo 273. Usos de la edificación. (D).

1. Residencial privado.

Permitido sólo el grupo 1.

2. Industria y almacenaje.

Se admiten los usos correspondientes a los grupos 1, y 2 en situación A, B, C y D.

3. Comercial.

Permitido en todas sus categorías.

4. Oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan.



5. Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías.

6. Recreativo.

Prohibido en todas sus categorías.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Se admiten todos los grupos.

8. Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

9. Cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

10. Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

11. Educativo.

Prohibido en todas sus categorías.

12. Sanitario

Prohibido en todas sus categorías.

13. Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.

14. Administrativo institucional.

Prohibido en todas sus categorías, salvo que la empresa sea pública.

15. Espacios libres y zonas verdes.

Se admite sin limitaciones.

SECCIÓN III. EQUIPAMENTAL

Artículo 274. Definición. (E).

1. Corresponde a la edificación destinada a uso dotacional equipamientos, que comprende los usos: infraestructuras y servicios urbanos, educativo, cultural y deportivo, administrativo institucional, sanitario y asistencial; en edificación singular, exenta o adosada a otras construcciones, para el servicio público.



2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras DE_*

Artículo 275. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes. (D).

1. En manzanas de uso exclusivo equipamientos, la disposición de la edificación en la parcela será libre, procurando siempre una correcta integración del edificio en el conjunto y evitando la generación de muros medianeros vistos.
2. Cuando la edificación de uso dotacional se situé en un solar entre medianeras en una manzana de uso residencial, se deberán adoptar las condiciones de posición en la parcela correspondientes a la tipología edificatoria de la manzana de uso residencial de la zona urbanística en la que se encuentre.

Artículo 276. Parcela Mínima. (D).

1. La parcela mínima será aquella que corresponda a la tipología edificatoria de la manzana de uso residencial de la zona urbanística en la que se encuentre la parcela destinada a uso equipamental.

Artículo 277. Frente mínimo. (D).

1. El frente mínimo será aquel que corresponda a la tipología edificatoria de la manzana de uso residencial de la zona urbanística en la que se encuentre la parcela destinada a uso equipamental.

Artículo 278. Fondo máximo edificable. (E).

1. Dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas que se pueden dar a las necesidades funcionales de los distintos usos englobados dentro del equipamental no se fija fondo máximo edificable.

Artículo 279. Superficie de ocupación máxima. (E).

1. Por las mismas razones que en el artículo anterior no se fija superficie máxima de ocupación.

Artículo 280. Edificabilidad Máxima. (E).

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.
2. En el caso de edificación aislada sobre parcela en manzana de uso exclusivo dotacional, la edificabilidad máxima permitida será:



a) 1,70 m²/m². en parcelas de superficie menor a 150 m².

b) 1,50 m²/m². en parcelas de superficie mayor a 150 m².

Artículo 281. Altura máxima y número de plantas. (E).

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una).
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán, salvo justificación en contrario basada en necesidades funcionales; las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 282. Usos de la edificación. (D).

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2, con un límite máximo de 1 vivienda y 150 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal adscrito al servicio público concreto.

2. Industria y almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías.

3. Comercial.

Prohibido en todas sus categorías.

4. Oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas al equipamiento al que sirvan.

5. Hostelería.

Permitido el grupo 1 en planta baja o primera, y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

6. Recreativo.

Se admite el grupo 1 en planta baja o primera, salvo el uso de salas de cine que sólo se admite en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitido el grupos 2, prohibidos todos los demás.



8. Deportivo.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

9. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Religioso.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

11. Educativo.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

12. Sanitario.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

13. Asistencial.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

14. Administrativo institucional.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

15. Espacios libres y zonas verdes.

Se admite sin limitaciones.

SECCIÓN IV. ESPACIOS LIBRES

Artículo 283. Definición. (E).

1. A efectos de regulación de la edificación y usos del suelo, se entiende por espacios libres el suelo que no puede ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.
2. Se incluyen en este tipo de suelo los destinados a dotaciones en la categoría de Zonas Verdes: Áreas de Juego, Jardines, Zonas de Acompañamiento al Viario y Parques; así como las plazas públicas y el espacio para feriales.
3. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras DV_*

**Artículo 284. Condiciones de volumen. (E).**

1. Se admiten construcciones, destinadas a fines recreativos o de servicios, separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a 0,10 metros cúbicos/metro cuadrado de superficie del parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta.

Artículo 285. Condiciones de uso. (D).

1. Tan sólo se permitirán el grupo 1 del uso Hostelero y el grupo 1 del uso recreativo, ambos en forma de kioscos abiertos, y el uso deportivo en forma de pistas al aire libre.

CAPÍTULO III

UNIDADES DE ACTUACIÓN. (E)

Artículo 286. Definición.

1. Se incluyen dentro de las Unidades de actuación aquellos terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentran en la situación descrita en el apartado b) del punto 1 del artículo 17. , por tanto, de un proceso completo de gestión urbanística para dotar a las parcelas resultantes de la condición de solar de conformidad con las determinaciones del planeamiento.

Artículo 287. Objetivos.

1. Se trata de incorporar al núcleo aquellas superficies de suelo urbano en las que en la actualidad no se puede materializar ningún aprovechamiento por la inexistencia de las condiciones mínimas para ser consideradas solares. Y ello mediante un proceso que permita a un tiempo la redistribución justa de dichos aprovechamientos y la dotación al ámbito de actuación del nivel de equipamientos y de servicios adecuados a su dimensión y localización, previa ordenación del conjunto con el diseño de un sistema viario acorde con la trama urbana en la que se insertan.

Artículo 288. Delimitación.

1. Quedan delimitadas sobre los planos de ordenación a escala 1:1.000 con las denominaciones UA-1 a UA-7, sumando en total una superficie bruta de 29.183,31 metros cuadrados y una superficie neta de uso residencial de 13.717,61 metros cuadrados, aproximadamente.

Artículo 289. Sistema de Ejecución.

1. En todas las unidades de actuación, el sistema de ejecución será el sistema de Obras Públicas Ordinarias, en la forma de gestión directa, en el que la Administración actuante realiza por sí misma las obras de urbanización.



2. El coste de dichas obras se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización. Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas de urbanización.
3. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
 - b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Expropiación.
4. En el caso de que los terrenos calificados como dotacionales en el interior de una unidad de actuación sean ya de propiedad municipal, el Ayuntamiento deberá obtener a cargo de los propietarios la compensación por la aportación de dicho suelo, hasta el límite legal de la obligación de cesión por los propietarios, establecido en el 10 % de la superficie bruta de la unidad de actuación. Dicha compensación se recibirá bien en suelo neto con aprovechamiento lucrativo de valor equivalente al de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria, bien recibiendo dicho valor en metálico, conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. El dinero obtenido en el caso de monetización de las dotaciones será destinado a la adquisición de suelo para nuevas dotaciones, o a la ampliación o mantenimiento de las existentes si el municipio ya fuese excedentario de ellas.
5. El Ayuntamiento podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Artículo 290. Gestión privada.

1. El desarrollo y gestión de las distintas Unidades de Actuación en suelo urbano, en el caso de que los propietarios constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico soliciten su urbanización, precisará de la redacción, para cada una de ellas, de un Programa de Ejecución.
2. Los Programas de Ejecución deberán concretar pormenorizadamente la delimitación exacta de la Unidad de Actuación correspondiente, debiéndose considerar la delimitación grafiada en los planos de ordenación de este Plan General Municipal como vinculante, sólo que falta del grado de precisión que conlleva la escala de su representación.
3. Así mismo, los Programas de Ejecución deberán respetar la ordenación propuesta por este Plan General Municipal, sin perjuicio de las facultades que a esta figura concede la LSOTEx, recogidas en el artículo 119 de la misma.



4. Para todo lo referido a los Programas de Ejecución, así como a la gestión y ejecución del planeamiento en las Unidades de actuación se estará a lo dispuesto en el Título II de este Plan General Municipal.

Artículo 291. Cesiones.

1. Son las que el artículo 14.1.3 de la LSOTEx establece como obligatorias para Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado, moduladas por la disposición adicional tercera de la Ley para los pequeños municipios:
 - a) los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
2. En el caso de gestión privada, estos terrenos se obtendrá por los procedimientos de gestión urbanística en la ejecución sistemática de las distintas Unidades de Actuación, que concluyen con la adjudicación al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, y con la correspondiente adjudicación a sus propietarios de terrenos edificables, en aplicación del principio de distribución de cargas y beneficios.

Artículo 292. Condiciones particulares de zona.

1. Las condiciones particulares de zona, en cuanto a usos y aprovechamiento, serán las que se definen a continuación:
 - a) U.A-1.
 - Descripción: terrenos situados al norte del núcleo urbano, comprendidos entre el límite del suelo urbano y la prolongación de la calle Espronceda.
 - Objetivos: Completar la trama urbana mediante la prolongación de la calle Espronceda hasta la calle del lavadero sobre el Camino de las Mesas, cerrando por el norte el suelo urbano y la trama viaria para eliminar los fondos de saco existente en las calles que se conectan.

Ampliar el equipamiento deportivo existente completado la parcela dotacional hasta el Camino de las Mesas.
 - Uso básico: residencial
 - Ordenanza de aplicación:Área Normativa 2
 - Superficie bruta aproximada: 2.461,14 m²
 - Superficie neta aproximada del uso básico: 1.067,35 m²
 - Superficie aproximada en viales: 903,32 m²



- Superficie de dotaciones (DE-CD): 490,47 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 1.723 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas:9 viv.
- Número mínimo de aparcamientos.....17 uds. / 9 uds. públicas

b) U.A-2.

- Descripción: terrenos situados al norte del núcleo urbano, comprendidos entre el límite del suelo urbano y la prolongación de la calle del Lavadero sobre el Camino de las Mesas.
- Objetivos: Completar la trama urbana mediante la prolongación de la calle del Lavadero sobre el Camino de las Mesas hasta la calle Espronceda, cerrando por el norte el suelo urbano y la trama viaria para eliminar los fondos de saco existente en las calles que se conectan.

Ampliar el equipamiento deportivo y educativo existente completado las parcelas dotacionales hasta el Camino de las Mesas.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación:Área Normativa 2.
- Superficie bruta: 3.416,35 m²
- Superficie neta del uso básico: 1.493,44 m²
- Superficie en viales: 1.238,89 m²
- Superficie de dotaciones: 684,02 m²
- (1) Uso Dotacional (DE-ED): 212,60 m²
- (2) Uso Dotacional (DE-CD): 471,42 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 2.391 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m² / m²
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.



- Número estimado de viviendas: 12 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 24 uds. / 12 uds. públicas

c) U.A-3.

— Descripción: terrenos comprendidos entre el límite del suelo urbano y la calle Traseras del lavadero. Esta unidad de actuación es discontinua ya que las cesiones de dotaciones se ubican en la zona verde antesala de la piscina municipal.

— Objetivos: Satisfacer la demanda de terreno edificable de propiedad privada mediante la definición de dos nuevas manzanas, rompiendo el frente de fachada a la calle Traseras del lavadero con dos nuevos viales en previsión de crecimientos futuros.

Completar las zonas verdes y ordenar los espacios libres que deben servir de antesala de la piscina municipal.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación:Área Normativa 2.
- Superficie bruta: 3.714,03 m²
- Superficie neta del uso básico: 2.573,74 m²
- Superficie en viales: 560,58 m²
- Superficie de dotaciones (Z.V.): 576,20 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 2.600 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m² / m²
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 13 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 26 uds. / 13 uds. públicas

d) U.A-4.

— Descripción: terrenos comprendidos entre el límite del suelo urbano y la calle Traseras del lavadero.

— Objetivos: Satisfacer la demanda de terreno edificable de propiedad privada mediante la definición de una manzana delimitada por una única calle, prolongación de la calle Traseras de Juan XXIII, que comienza y termina en la calle Traseras del lavadero.



Completar las zonas verdes y ordenar los espacios libres que deben servir de antecala de la piscina municipal.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación:Área Normativa 2.
- Superficie bruta: 4.083,59 m²
- Superficie neta del uso básico: 2.159,40 m²
- Superficie en viales: 1.465,70 m²
- Superficie de dotaciones (Z.V.): 454,30 m²
- Aprovechamiento lucrativo total:2859 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m² / m²
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 14 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 29 uds. / 15 uds. públicas

e) U.A-5.

- Descripción: terrenos situados en el límite Este del núcleo urbano, entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba.
- Objetivos: Ordenar los terrenos de propiedad municipal existentes entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba para poderlos destinar a la construcción de viviendas de promoción o protección pública.

Potenciar la dotación de aparcamientos sobre la calle Federico García Lorca para servicio a la piscina municipal.

Ampliar la parcela dotacional de servicio al albergar municipal.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 4.955,63 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 1.973,65 m²
- Superficie aproximada en viales: 2.070,32 m²



- Superficie de dotaciones: 911,66 m²
 - (1) Uso Dotacional (DE- SA): 534,34 m²
 - (2) Uso Dotacional (Z.V.): 377,32 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 3.469 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 17 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 35 uds. / 18 uds. públicas

f) U.A-6.

- Descripción: terrenos situados en el límite Este del núcleo urbano, entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba.
- Objetivos: Ordenar los terrenos de propiedad municipal existentes entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba para poderlos destinar a la construcción de viviendas de promoción o protección pública, cerrando la trama urbana por el Este.

Potenciar la dotación de aparcamientos sobre la calle Federico García Lorca para servicio a la piscina municipal.

Completar el sistema de espacio libres y zonas verdes como complemento al uso dotacional asistencial y de infraestructuras, ordenando el conjunto.
- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación:Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 5.766,90 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 2.060,57 m²
- Superficie aproximada en viales: 2.265,19 m²
- Superficie de dotaciones (Z.V.): 1.441,13 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 4.037 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S



- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas:20 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 40 uds. / 20 uds. públicas

g) U.A-7.

- Descripción: terrenos situados en el límite Sureste del núcleo urbano, con frente a la calle Traseras de Juan XXIII.
- Objetivos: Normalizar la geometría de las parcelas regularizando la alineación de la calle Traseras de Juan XXIII y urbanizarla.
Ampliar el equipamiento destinado a servicios urbanos.
- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación:Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 4.785,68 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 2.389,47 m²
- Superficie aproximada en viales: 1.631,76 m²
- Superficie de dotaciones (DE- IS.): 764,45 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 3.350 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas:17 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 34 uds. / 17 uds. públicas

CAPÍTULO IV

MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES DE ALINEACIÓN. (D)

Artículo 293. Definición y objetivos.

1. Quedan definidas en esta categoría aquéllas actuaciones menores, destinadas a establecer alineaciones en detalle, con el objeto de mejorar los aprovechamientos y la estructura general de la trama urbana.

**Artículo 294. Cesiones y sistema de actuación.**

1. En aquéllos casos en los que se modifican las alineaciones, las nuevas tendrán carácter de alineación oficial a los efectos de lo dispuesto sobre alineaciones y rasantes en estas normas urbanísticas, debiendo retranquearse por tanto, sobre la nueva alineación, las edificaciones que puedan sustituir a las existentes.
2. Los terrenos que queden fuera de las nuevas alineaciones establecidas por este Plan General Municipal serán de cesión obligatoria y gratuita, en aplicación del artículo 14.1.4.b) de la LSOTEx.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DIVISIÓN NORMATIVA.(E)

Artículo 295. Categorías de suelo no urbanizable.

1. Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino, o el valor específico que se quiere proteger:
 - a) suelo no urbanizable protegido, Tipo I, que a su vez se divide en:
 - suelo no urbanizable de protección natural Tipo Ia
 - suelo no urbanizable de protección ambiental Tipo Ib.
 - suelo no urbanizable de protección estructural Tipo Ic.
 - suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos Tipo Id.
 - suelo no urbanizable de protección cultural Tipo Ie.
 - b) suelo no urbanizable común, Tipo II.
2. Los suelos recogidos en el Tipo I se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se define en las secciones correspondientes del Capítulo II de este Título.
3. Los distintos tipos de suelo no urbanizable quedan definidos por áreas uniformes o discontinuas en la cartografía a escala 1:10.000, distinguiendo dentro del Tipo I los correspondientes a cada una de las categorías de protección.
4. Cuando se superpongan suelos con distinto grado de protección, por ejemplo una carretera o un cauce que cruza una zona de protección natural, los usos permitidos serán los



correspondientes al suelo con mayor grado de protección, sin perjuicio de las competencias correspondientes al órgano titular de la infraestructura a los efectos de concesión de autorizaciones.

Artículo 296. Condiciones generales de uso y de aprovechamiento de las edificaciones permitidas.

1. Con carácter general en todo el suelo no urbanizable y salvo que sea abiertamente incompatible con el valor a salvaguardar en los suelos protegidos, se podrán desarrollar los siguientes usos y ejecutar los siguientes actos:
 - a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que se cumplan los mínimos establecidos en este plan general.
 - b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agrícola, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.
 - c) Los vallados realizados exclusivamente con setos y mallas y soportes metálicos o los tradicionales de piedra hasta la altura de un metro.
 - d) Los trabajos de mantenimiento de las edificaciones existentes.
2. La edificabilidad máxima de las edificaciones permitidas será de 0,02 m²/m² de parcela.
3. La ocupación máxima de las edificaciones permitidas será del dos por ciento de la superficie total de la parcela.
4. Los retranqueos de las edificaciones permitidas serán de diez metros, como mínimo, a todos los linderos y de quince metros al eje de camino o vías de acceso.
5. A efectos de construcción, la parcela mínima será la menor permitida por la legislación agraria para las nuevas parcelaciones (actualmente 4 Ha en secano y 1,5 Ha en regadío), así como la que, siendo inferior a ésta, se especifica en el Capítulo II de este Título para los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable.
6. Además de las anteriores condiciones se tendrán en cuenta las siguientes:
 - a) Se evitará la ubicación de construcciones en zonas con fuerte pendiente.
 - b) Cuando se lleven a cabo obras de infraestructura en el término municipal se salvaguardará tanto el arbolado en buenas condiciones fitosanitarias como la tierra vegetal de las zonas afectadas.
 - c) Las determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario del artículo 17 de la LESOTEx.
7. Todas estas condiciones son genéricas en ausencia de determinaciones concretas más pormenorizadas por cada tipo de suelo o actuación de entre los definidos en el Capítulo siguiente.



CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA
DE SUELO NO URBANIZABLE.(E)SECCIÓN I. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
NATURAL. (TIPO Ia)**Artículo 297. Definición y delimitación.**

1. Las áreas objeto de protección natural (Tipo Ia) están constituidas por los terrenos incluidos en parques o reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, en atención a sus valores naturales o faunísticos, en los que se debe asegurar la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad de estas áreas, permitiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.
2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:
 - a) Los terrenos incluidos en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Sierra Centrales y Embalse de Alange" (Código ES 0000334).
 - b) Los terrenos incluidos en la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Río Palomillas" (Código ES 4310065).
 - c) Los hábitats incluidos en la directiva de Hábitats 92/43/CEE: 5333 Fruticedas termófilas; 6310 "Quercus suber y/o Quercus ilex; 5335 Retamares y matorrales de genistas; 91B0 Bosques de fresnos con Fraxinus angustifolia; 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales; 92D0 Galería ribereñas termomediterráneas y del sudeste de la península ibérica.
 - d) Los hábitats naturales con especies de flora (Orchis Papilionacea, Ophrys tenthredinifera, Orchis champagneuxii, Narcissus bulbocodium y Narcissus fernandesii) y fauna amenazadas (Falco naumani).
3. Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad que se pretendan realizar en estos terrenos deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, o la normativa ambiental que las sustituya. Así mismo, será de aplicación en estos terrenos la Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre, relativa a la conservación de las aves silvestres.

**Artículo 298. Usos permitidos.**

1. En las áreas de protección natural sólo se admiten los usos en edificación compatibles con el mantenimiento de las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial, así como las actividades de ocio, lúdicas y culturales o de investigación, todas ellas de tipo institucional, relacionadas con el medio ambiente y las de explotación de los recursos naturales.
2. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vienen desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la protección de las zonas.
3. La realización de proyectos, actuaciones o actividades contempladas en los números anteriores, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción vinculada a los usos autorizados, así como la apertura de caminos y pistas, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación, que emitirá el correspondiente informe de afección, de acuerdo con la legislación vigente en cada momento en materia de conservación de la naturaleza y los espacios naturales de Extremadura.

En el caso concreto de los terrenos incluidos en la ZEPA Sierras Centrales y Embalse de Alange y en la ZEC Río Palomillas, se tendrán en consideración también todas las medidas de conservación derivadas del contenido de sus correspondientes Planes de Gestión.

4. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como la tala de arbolado, los vertidos de cualquier índole, la instalación de carteles publicitarios, y las roturaciones para cultivo en las márgenes de los ríos o arroyos cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.
5. Se prohíben expresamente las divisiones de fincas rústicas que den lugar a parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, definida por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

SECCIÓN II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN
AMBIENTAL. (TIPO Ib)

Artículo 299. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelos no urbanizables de protección ambiental está constituida por los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, es decir, por las áreas que inte-



gran el dominio público hidráulico (los cauces fluviales y la ribera del embalse de Alange) y los terrenos colindantes comprendidos en sendas franjas de 100 metros lineales de anchura medidos horizontalmente a ambos lados del cauce (zona de policía), según se refleja en la cartografía del Plan General Municipal a escala 1:10.000.

2. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará, además de la licencia municipal, en su caso, autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Artículo 300. Usos permitidos.

1. En las áreas de protección ambiental sólo se admiten los usos en edificación compatibles con los objetivos de la protección especial, así como las actividades de ocio, lúdicas y culturales o de investigación relacionadas con la protección específica ambiental.
2. En las áreas descritas en el artículo anterior, dentro de la zona de defensa del dominio público hidráulico, los usos en edificación autorizables serán:
 - a) En la zona de dominio público hidráulico, constituido por sendas franjas de 5 metros lineales de anchura medidos horizontalmente a ambos lados del cauce, los vinculados al mantenimiento del cauce y las actividades de ocio, lúdicas y culturales o de investigación permitidas por la legislación sectorial y previa autorización del organismo de cuenca. En estas áreas quedan expresamente prohibidas las actividades extractivas
 - b) Entre la zona de dominio público y la zona de policía, los mismos usos autorizados en el suelo no urbanizable común, si bien, previa autorización del organismo de cuenca y el órgano ambiental.
3. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como la tala de arbolado, los vertidos de cualquier índole, y las roturaciones para cultivo en las márgenes de los ríos o arroyos cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.
4. Se prohíben expresamente las divisiones de fincas rústicas que den lugar a parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, definida por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

SECCIÓN III. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (TIPO Ic)

Artículo 301. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelos no urbanizables de protección estructural está constituida fundamentalmente por las áreas destinadas a explotación agrícola y ganadera en las zonas de



dehesa y de especial valor productivo o ambiental, además de por las zonas de defensa de las vías pecuarias del término municipal.

2. Los suelos de protección estructural agrícola gozarán de un alto grado de protección en atención a su función productiva, como base de la economía local y regional.
3. Dentro de la zona de defensa de las vías pecuarias están clasificados como protegidos los terrenos que las integran y que, según la Clasificación aprobada por Orden Ministerial de 24 de diciembre de 1953 (BOE de 11 de febrero de 1954), son las siguientes:
 - a) Cañada Real Leonesa (75,22 metros de anchura).
 - b) Colada del Charco del Lino (12 metros de anchura).
 - c) Abrevadero del Charco del Herrerillo.
 - d) Abrevadero del Charco Hondo.
 - e) Abrevadero del Charco de Huerta de Arriba.
 - f) Abrevadero del Charco del Lino.

La utilización de las vías pecuarias para cualquier uso distinto del que le es propio precisará de autorización de la Consejería de la Junta de Extremadura competente en la materia, estándose, en cualquier caso, a lo que disponga el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura y su modificación dada mediante el Decreto 195/2001, de 5 de diciembre, o la normativa sectorial que las sustituya.

Artículo 302. Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas en defensa de su función productiva, el uso básico es el de las actividades vinculadas a los explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de los recursos naturales.
2. Podrá autorizarse, además, los siguientes usos y edificaciones:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga de estas áreas (casetas para almacenaje de aperos o maquinaria agrícola, cobertizos para ganado, invernaderos desmontables, etc.).
 - b) Mediante su calificación urbanística previa, los usos siguientes:
 - viviendas aisladas vinculadas a la explotación agropecuaria.
 - la rehabilitación de edificaciones existentes, incluso para el uso de turismo rural.



- la realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente 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.
 - la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas
 - las actividades necesarias 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 implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo de carácter público.
 - 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.
3. En las áreas descritas en el artículo anterior, dentro de la zona de defensa de las vías pecuarias, los usos en edificación autorizables serán:
- a) Los vinculados al mantenimiento de la vía pecuaria y las actividades de ocio, lúdicas y culturales o de investigación.

SECCIÓN IV. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (TIPO Id)

Artículo 303. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelos no urbanizables de protección de infraestructuras está constituida fundamentalmente por las áreas de defensa de las carreteras que cruzan el término municipal, según se refleja en la cartografía del Plan General Municipal a escala 1:10.000.
2. Dentro de la zona de defensa de las carreteras están clasificados como protegidos los terrenos colindantes con las carreteras EX-212 a Almendralejo, EX-210 a Puebla de la Reina, EX-334 a Villafranca e los Barros, EX-335 a Oliva de Mérida, y BA-V-6011 a Alange; en los que se definen dos franjas de 35 metros (zona de afección) paralelas a las carrete-



ras y a ambos lados, medidas desde la arista exterior de la explanación, en los que las construcciones, instalaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad requerirá, además de la licencia municipal, la expresa autorización de la Administración titular de la carretera, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En especial se observará lo establecido en los artículos 22 al 34 de la Ley que se refieren al uso y defensa de la carretera, protección del dominio público y limitaciones de la propiedad.

Artículo 304. Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, dentro de la zona de defensa de las carreteras, los usos en edificación autorizables serán:
 - a) las actividades necesarias para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
 - b) 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.

SECCIÓN V. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL. (TIPO Ie)

Artículo 305. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelos no urbanizables de protección cultural está constituida por los suelos que contiene restos de interés histórico, artístico o arqueológico.
2. En los yacimientos arqueológicos catalogados en suelo no urbanizable, así como en sus entornos de protección de 200 metros alrededor de los puntos exteriores del polígono, 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 junio, por el que se regula la actividad arqueológica de 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 cm. de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en los planos de ordenación, deberán sacarse de éstas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Así mismo, las labores de destocoamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

**Artículo 306. Usos permitidos.**

1. En las áreas de protección cultural sólo se admiten los usos en edificación compatibles con objetivos de la protección especial, así como las actividades de ocio, lúdicas y culturales o de investigación, todas ellas de tipo institucional, relacionadas con la protección cultural y arqueológica.

Artículo 307. Condiciones de la edificación comunes a todos los suelos protegidos.

1. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita y detallada de las condiciones en que resultará el entorno una vez realizada la construcción o instalada la actividad.
2. En general, estas construcciones se adaptarán por completo al paisaje natural, causando el menor impacto posible sobre el mismo, para lo cual se utilizarán preferentemente como materiales en los acabados los enfoscados ocreos o blanqueados para las fachadas; teja cerámica roja o en tonos tierra para las cubiertas inclinadas; y carpintería de madera o de imitación a madera o de colores no estridentes para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias de carácter general,:
 - a) La edificación se desarrollará en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 metros hasta el alero de cubierta y de 6 metros a la cumbre. Sin perjuicio de otras superiores para usos especiales recogidos más adelante.
 - b) Entre el edificio y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.
 - c) 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.
3. Los proyectos de edificios o instalaciones de promoción pública de uso dotacional que por sus especiales características deban tener una morfología, aspecto o volumetría especial, para obtener las autorizaciones para su construcción deberán adaptarse al entorno de manera que produzcan el menor impacto posible, debiendo justificar, bajo esta premisa, la solución arquitectónica adoptada.
4. Para los usos en edificación autorizables en los suelos Tipo Ic de protección estructural agrícola y Tipo Ia de protección natural relacionados con la explotación agropecuaria, sus condiciones de edificación serán las previstas para los usos asimilables del suelo no urbanizable común.
5. Para los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, las condiciones serán las siguientes:



- a) La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 5 del artículo 296, mil (5.000) metros cuadrados.
 - b) Dado el posible carácter industrial de estas construcciones y lo imprevisible de sus soluciones arquitectónicas, los materiales a emplear y la altura de las edificaciones serán los necesarios para su total funcionalidad, sin perjuicio de que se ponga el mayor celo en la adaptación al entorno de la edificación.
6. Cuando las obras, instalaciones o usos a desarrollar lo sean en las zonas de afección de las carreteras o de policía de cauces públicos será preceptiva la previa autorización de la administración titular de la carretera o del organismo de cuenca, respectivamente.

SECCIÓN VI. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (TIPO II)

Artículo 308. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelo no urbanizable común está constituida por el resto del suelo no urbanizable del término municipal no incluido dentro de alguna de las categorías definidas en las Secciones anteriores.
2. Se incluyen además en esta categoría los suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.
3. Quedan delimitados, por exclusión, en la cartografía del Plan General Municipal a escala 1:10.000.

Artículo 309. Uso básico y usos permitidos.

1. La producción agropecuaria es el uso característico de estos suelos.
2. Son también usos y actos permitidos:
 - a) Los relacionados en el apartado 2 del artículo 18 de la LSOTEx, es decir:
 - la realización de los actos precisos para la utilización y explotación forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.
 - la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por el presente Plan.
 - los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.



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

b) Mediante su calificación urbanística previa, los usos siguientes:

- la realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente 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.
- la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas
- las actividades necesarias 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 implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo.
- 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.
- 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.



c) Mediante su calificación urbanística previa, los siguientes usos:

- el depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

3. En el caso de los usos de la letra c) del apartado anterior, sólo se considerarán como susceptibles de obtener la calificación urbanística y, por tanto, de autorizarse en el suelo no urbanizable común, aquellos que cumplan alguno de los siguientes requisitos a juicio de la Corporación Municipal:

- a) Que la concreta actividad a desarrollar genere riqueza y/o puestos de trabajo en cuantía suficiente, potencie un sector económico básico en la zona, o desarrolle nuevas actividades que permitan reorientar la función productiva hacia nuevos campos.
- b) Que genere un aumento del bienestar social o la calidad de vida.
- c) Que constituyan nuevos equipamientos.
- d) Que potencien la relación con el medio rural, contribuyendo a su conocimiento y preservación.
- e) Que tengan como fin la conservación del medio rural, su fauna o flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.

No supondrá limitación a la autorización de una actividad el hecho de que la misma sea promovida o desarrollada por particulares, ni que genere un beneficio mercantil.

No se considerarán susceptibles de ser autorizadas las actividades industriales que, sin provocar los efectos recogidos en el apartado a) anterior, sólo busquen un abaratamiento ilícito en los costes de instalación, por el hecho de ser más barato el suelo no urbanizable que el urbano, o evitar con su asentamiento en suelo rústico los costes de dotación de infraestructuras a la parcela de suelo urbano en la que, en aplicación de la zonificación prevista en la ordenación urbanística, les corresponda ubicarse.



4. La resolución motivada, atendiendo a estas consideraciones, de que uno de los usos de la letra c) del apartado 2 anterior es susceptible de ser autorizado y por tanto de obtener la calificación urbanística, deberá ser adoptada por el Pleno de la Corporación previamente a la remisión del expediente a la Administración Autonómica interesando la calificación urbanística.

Artículo 310. Condiciones de la edificación.

1. Las condiciones de la edificación será las siguientes:

- a) La altura máxima de cornisa, o alero de cubierta será:

- en el caso de vivienda familiar sólo se permitirá una planta y 4,5 metros de altura de cornisa y 6 metros de altura a la cumbre.
- para establecimientos terciarios o dotacionales, se permitirán dos plantas y 7 metros de altura de cornisa.
- para naves de guarda de aperos o almacenamiento de productos recolectados que sirvan a la finca donde se instalen o a varias fincas del mismo propietario y, en todo caso, sin carácter industrial, 5 metros al alero y la mínima imprescindible a cumbre, considerando la menor pendiente posible del faldón de cubierta en función del tipo de cobertura y la descomposición de la cubierta en tantos faldones como sea necesario para que esta altura sea mínima sobre el alero.
- para almacenes de productos agrícolas de tipo industrial, 6 metros al alero y la mínima imprescindible a cumbre, considerando la menor pendiente posible del faldón de cubierta en función del tipo de cobertura y la descomposición de la cubierta en tantos faldones como sea necesario para que esta altura sea mínima sobre el alero.
- en el caso de establecimientos industriales, la mínima funcionalmente indispensable para las actividades a realizar, debiendo justificarse especialmente la necesidad de alturas que superen los 8 metros al alero de cubierta o cara superior del forjado más alto.

- b) Los materiales a utilizar serán: teja en las cubiertas o chapa prelacada en color verde claro, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado o en colores tierra, ocres o similares en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC en colores tenues, no estridentes.

En el caso de vivienda familiar, ésta se adaptará al máximo al entorno, procurando no alterar el paisaje natural, tanto con su emplazamiento como con su tipología, materiales y tratamiento de los mismos.



- c) El edificio deberá 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.
- d) La distancia mínima a caminos será de 15 metros y de 10 metros a todos los linderos.
- e) La superficie máxima edificable por vivienda será de 300 metros cuadrados, salvo en el caso de viviendas vinculadas a la explotación, mantenimiento y vigilancia de la finca, del tipo cortijos sobre fincas de gran superficie, que podrá ser de 600 metros cuadrados.

Para el resto de usos, superficie máxima edificable será la genéricamente establecida de 0,02 m²/m² de parcela.

Los invernaderos desmontables no se consideran edificaciones a estos efectos, por lo que no tienen limitada su edificabilidad, sí su ocupación, que será la genérica del artículo 296.

- 2. A los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 296, edificar en parcelas con superficie inferior a las siguientes, correspondientes a los usos definidos en el punto 2 del artículo 312:

- a) 1,5 hectáreas.
- b) 1,5 hectáreas.
- c) La establecida razonadamente, en relación con el uso, en el acuerdo municipal por el que se informe favorablemente la posibilidad de autorización del uso, y nunca inferior a 1,5 hectáreas.

Artículo 311. Tramitación de las licencias.

- 1. Para las construcciones destinadas a los usos especificados en el punto a) del apartado 2 del artículo 309 bastará con la obtención de la licencia municipal y, en su caso, de la correspondiente autorización ambiental y de las autorizaciones administrativas sectoriales necesarias por razón del uso o del tipo de suelo sobre el que se edifica.
- 2. Para las construcciones destinadas a los usos especificados en los puntos b) y c) del apartado 2 del artículo 309 con carácter previo a la concesión de la licencia municipal se deberá obtener de la Consejería competente en materia de ordenación territorial, la Calificación Urbanística de la parcela que atribuya el aprovechamiento del uso en edificación que se pretenda implantar en ella.



CAPÍTULO III
NÚCLEO DE POBLACIÓN. (E)

Artículo 312. Núcleo de población. Concepto.

1. Se define como núcleo de población el asentamiento humano o de actividades desde el momento en que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, puedan generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.
2. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre una unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar un acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de actividades no agropecuarias y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas de carácter específicamente urbano o innecesarias para la actividad de explotación rústica.

**ANEXO I**

NORMAS DE URBANIZACIÓN. (D)

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente anexo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 2. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Palomas.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura

CAPÍTULO II

NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 3. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa cualquiera, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del casco antiguo del núcleo urbano de Palomas, se admitirán en dicha zona aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros. En los supuestos en que este mínimo no pueda ser atendido se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida del artículo 6.



2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 %) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8 %).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendiente inferiores al uno por ciento (1 %), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
 - b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8 %), cuando se disponga como ampliación de la acera una escalera pública con mesetas de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8 %).
 - c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre mesetas, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
 4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniendo a lo establecido en el artículo 5.

Artículo 4. Condiciones de diseño del viario.

1. Los elementos de la red principal cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Extremadura.
2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.
3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan General Municipal es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se



especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General Municipal, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo 3.

b) Calzadas:

— Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.

— Las bandas de circulación serán como mínimo de trescientos (300) centímetros.

c) La anchura total de la sección de la calzada, aparcamientos en su caso y aceras no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

Artículo 5. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
3. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
4. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.



5. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.
6. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
7. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
8. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 6. Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del rodado deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación rodada, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

**Artículo 7. Estacionamientos en vía pública.**

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en líneas de trescientos (300) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b) Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Artículo 8. Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente:

- a) Viario urbano principal estructurante: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45.
- b) Viario urbano de carácter local: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40.
- c) Viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35.
- d) Viario áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35.
- e) Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40.
- f) Parques y zonas ajardinadas: entre 8 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.25.

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50 % superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.



2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será con encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador reductor situado en cabecera de línea.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 9. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.
2. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

SECCIÓN III. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 10. El dimensionamiento de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan



influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 11. Red de abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o área servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados como propios de la red municipal.

Artículo 12. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento.
2. El diámetro mínimo será de noventa (90) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 13. Condiciones de potabilidad.

1. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 14. Red de saneamiento y recogida de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, y por cada vivienda unifamiliar salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.



4. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
5. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
6. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 15. Recogida de aguas pluviales en áreas de baja densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, la red que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

Artículo 16. Prohibición del uso de fosas sépticas.

1. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 17. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
2. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.



3. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.
6. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

Artículo 18. Tendedos aéreos en las proximidades de carreteras.

1. Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 19. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión,...etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17 en casos excepcionales.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el núcleo urbano consolidado de Palomas deberán incluir la subterrneización de las redes de energía eléctrica, telefonía, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los convenios correspondientes con las compañías suministradoras.
3. Las conducciones de otras infraestructuras cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
4. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por estas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

**Artículo 20. Ordenación del subsuelo.**

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos.

Artículo 21. Ubicación de instalaciones colectivas.

1. Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos.

Artículo 22. Mobiliario Urbano.

1. El Ayuntamiento de Palomas elaborará un catálogo de elementos de mobiliario urbano a utilizar en los proyectos de urbanización. Dicho catálogo abarcará como mínimo los siguientes elementos:
 - Farolas.
 - Balizas.
 - Marmolillos.
 - Cubre alcorques.
 - Bancos.
 - Fuentes-bebedero.
 - Señalización informativa.
 - Kioscos.
2. Los distintos proyectos de urbanización podrán utilizar o realizar diseños diferentes a los incluidos en el catálogo, siempre de forma justificada. Los nuevos elementos utilizados pasarán a formar parte de este.
3. En todo caso, los proyectos de urbanización deberán justificar la adecuación al entorno urbano de los distintos modelos o patentes seleccionados.

SECCIÓN IV. ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO FLUVIAL

Artículo 23. Disposiciones generales.

1. Cualquier actuación que se realice sobre el medio fluvial debe cumplir las condiciones que se relacionan a continuación para cada tipo de obra o actuación para no crear efectos negativos sobre dicho medio o las comunidades piscícolas.

**Artículo 24. Puentes o conducciones.**

1. En los puentes o conducciones interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces) sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreo de aguas arriba.
2. Con estas soluciones 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).

Artículo 25. Badenes con marcos de hormigón.

1. La losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m. por debajo de la rasante del lecho natural. 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 calado suficiente- Este tubo mayor o igual debe emplearse con su base a mas de 0,5, m. por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo.

Artículo 26. Badenes en losa o plataforma de hormigón (vados).

1. El perfil transversal debe tener al menos tres cotas: la de estribos o defensa de márgenes; la de tránsito rodado con caudales ordinarios; la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad par 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.

Artículo 27. Encauzamientos.

1. 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 suma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica y otras soluciones constructivas, que eleven las garantía de eficiencia perseguidas.
2. Las soluciones en escolera 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 vegetal 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.



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

Artículo 28. Piscinas naturales.

1. En el alzado de la base o azud de apoyo se deben distinguir tres secciones:
 - a) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes, y otras dos desmontables.
 - b) la de caudales ordinarios.
 - c) la de estiaje o cauce inscrito.

Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serán 25-50 cm. de calado y velocidades de corriente no superiores a 1m/s en época de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a la del lecho natural.

2. 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.

Artículo 29. Charcas.

1. 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 fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos situados aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5 metros de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

Artículo 30. Abastecimientos y riegos.

1. 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 proscribir nuevas derivaciones



a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de volúmenes almacenados durante el periodo de caudales bajos.

Artículo 31. Tratamiento de aguas residuales.

1. Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento,...), las implicaciones del suelo urbano deben precederse de un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales. En el 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 dispositivos para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

El documento técnico del Plan General Municipal ha sido redactado por el equipo coordinado por el arquitecto Ángel M. Pardo Prieto, integrado, además, por los arquitectos Mercedes López Domínguez y Pablo Moreno Dopazo.

1. ADECUACIÓN DEL PGM A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY DEL SUELO

El presente Plan General Municipal de Palomas, en consonancia con las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en su redacción dada por la Ley 10/2015, de 8 abril, que la modifica; de los artículos 40 a 51 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de Enero; y con el contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas para la redacción del Plan General Municipal de Palomas, contiene los siguientes documentos:

Memoria informativa de las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del Plan General Municipal, conteniendo específicamente:

- a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
- b) Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.
- c) Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e histórico-artísticos existentes.
- d) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de usos e infraestructuras de relevancia territorial.
- e) Características socio-económicas de la población del término municipal y tendencias previsibles de la evolución demográfica en éste.
- f) Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que es asumida en la nueva ordenación.
- g) Estudio de la incidencia de las determinaciones de directa aplicación y orientativas de los instrumentos de ordenación del territorio que son de aplicación.
- h) Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial así como de los planes, programas y proyectos públicos sectoriales que inciden en el término municipal.

Memoria justificativa y descriptiva del modelo territorial a implantar, conteniendo específicamente:

- a) Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural definida en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX).



- Directrices de modelo asumido de evolución urbana.
- Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
- Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de unidades de actuación en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.
- Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público:
 - Parques y jardines públicos.
 - Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal.
 - Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.
 - Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.
 - Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio a y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.
- Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.
- Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior y el suelo urbanizable, así como determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.
- Las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés



social a los que sea aplicable un régimen de precio tasado de venta o alquiler, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

b) Fundamentación de:

- Los criterios básicos de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC), así como del suelo urbano no consolidado (SUNC), incluido el sujeto a operaciones de reforma interior, de renovación o mejora urbanas, con justificación de la disposición de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 27 del RPEX por relación a los aprovechamientos totales previstos para la totalidad del suelo urbano o para cada una de sus zonas de ordenación urbanística.

Planos de información de la totalidad del término municipal de Palomas a escala 1/10.000 y del núcleo urbano a escala 1/1.000. Con el siguiente contenido:

Para el núcleo urbano:

Estructura catastral vigente, usos y callejero.

Planeamiento urbanístico vigente y grado de cumplimiento y ejecución.

Edificios objeto de protección y estado de la edificación.

Estado de la red viaria actual.

Infraestructuras de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y alumbrado público.

Para el término:

Estructura catastral vigente, usos y topografía.

Planeamiento urbanístico vigente.

Estructura general del territorio: usos e infraestructuras y mapa geológico

Valores ambientales y elementos estructurantes: vegetación potencial, mapa hidrológico y red viaria y pecuaria.

Zonas objeto de protección.

Planos de ordenación en los que se expresan las siguientes determinaciones de la ordenación estructural y detallada.

Ordenación estructural:

- La clasificación del suelo, con precisión de las superficies asignadas a cada una de las clases y diferenciando dentro de cada una de éstas las de las distintas categorías y, en su caso, variedades, que en ellas se prevean.



- La delimitación de la red básica de reservas dotacionales estructurantes del territorio.
- La delimitación de los ámbitos sujetos a operaciones de reforma interior.
- La delimitación indicativa de las unidades de actuación que se prevén en el suelo urbano (SU), tanto para el establecimiento de su ordenación detallada, como para la realización de operaciones de reforma interior.
- La división en zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas.

Ordenación detallada:

- La definición de la red secundaria de dotaciones.
- El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.
- Los usos pormenorizados del ámbito ordenado.
- Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista.

Normas urbanísticas de ordenación, conteniendo las siguientes determinaciones, especificando las pertenecientes a la ordenación estructural y detallada:

En suelo urbano (SU) las normas urbanísticas regularán:

- En el suelo urbano consolidado (SUC), el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones, rasantes, usos dominantes, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.
- En el suelo urbano consolidado (SUC) sujeto a una operación de reforma interior, los criterios a que debe responder y los objetivos que deba perseguir la ordenación detallada, así como cuantas determinaciones a que se refiere el párrafo anterior sean procedentes por venir a alterarlas.
- En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación:
 - ◇ La superficie de las unidades de actuación urbanizadora indicando, en su caso, los sistemas generales a ellas adscritas.
 - ◇ Los usos globales y compatibles a implantar, con precisión en todo caso del porcentaje del residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.
 - ◇ La definición de la intensidad edificatoria máxima.



- ◊ La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del presente RPEX, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

En suelo no urbanizable (SNU) las normas urbanísticas regularán:

- Las áreas territoriales que deban ser objeto de especial protección.
- Las características y las condiciones morfológicas y tipológicas relativas a las edificaciones y construcciones que puedan realizarse en virtud de lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las áreas territoriales en las que, por sus características, en su caso parcelarias o derivadas de la estructura de la propiedad, se aprecie riesgo de aquella formación, en los límites y densidades establecidos en los artículos 18.3 y 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, o de demanda potencial de los servicios e infraestructuras colectivas.

El Catálogo de bienes:

- Conformado con arreglo a lo determinado en los artículos 85, 87, 88 y 89 del RPEX y restante normativa de aplicación.

Toda esta documentación se desarrolla conforme al principio de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación, conforme establece al artículo 69 de la Ley 15/2001.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1. Directrices de modelo asumido de evolución urbana.

Hay dos parámetros fundamentales, obtenidos en la fase de información, que justifican el modelo urbanístico establecido por el presente Plan General para el municipio de Palomas en su suelo urbano:

- la recesión, o al menos ausencia de crecimiento, de su población.
- el alto porcentaje de suelo vacante de su núcleo urbano.

Ambos parámetros nos llevan a la conclusión de que el núcleo urbano de Palomas no precisa ser dotado de suelo urbanizable para crecimientos residenciales periféricos, sino que las manzanas de suelo ya urbano actualmente pueden absorber la baja demanda de suelo para uso residencial, contribuyendo así al mantenimiento del patrimonio inmobiliario existente y deteniendo el progresivo deterioro de las zonas más céntricas del pueblo por la ausencia de población.



Se impone, por tanto, una política activa del fomento de la rehabilitación, de modo que los recursos públicos disponibles se destinen a la adquisición y rehabilitación de vivienda existente en las zonas céntricas, en lugar de a la urbanización de la periferia.

De igual modo la iniciativa privada para la creación de nuevo suelo urbanizado se prevé escasa o nula, por lo se ha reducido notablemente la superficie proyectada en el planeamiento vigente de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado sobre terrenos de titularidad privada.

No obstante, sí se ha creído adecuado completar la trama urbana en los bordes del núcleo, delimitando unidades de actuación (UU.A. 1, 2, 3, 4 y 7) que conecten el viario en la periferia, pero procurando reducir al mínimo su extensión y las cargas de su gestión y desarrollo para hacerlas viables en un entorno de nula tensión inmobiliaria.

También se ha clasificado, por deseo expreso del equipo de gobierno municipal, suelo patrimonial público como suelo urbano no consolidado, sobre el que materializar promociones públicas de vivienda o promociones de vivienda protegida (UA-5 y UA-6).

Por último, y también por deseo del equipo de gobierno municipal, se mantuvo inicialmente la clasificación como suelo urbanizable de uso industrial de una finca municipal ya clasificada así en las Normas Subsidiarias vigentes, si bien reduciendo la superficie del sector único que lo engloba. El objetivo de este sector de suelo urbanizable era prever suelo para un posible uso industrial, en forma de polígono industrial, resultado de una futura actuación unitaria de la Administración Local o Autonómica, a largo plazo.

No obstante, durante la tramitación para su aprobación del PGM se optó por eliminar el sector de suelo urbanizable inicialmente proyectado, toda vez que resulta muy improbable que se produzca, en las actuales circunstancias socioeconómicas, una inversión de la entidad de la proyectada para la creación de un polígono industrial en Palomas.

En el caso de darse en el futuro las condiciones para poder realizar esa inversión, bastaría con hacer una modificación puntual del PGM reclasificando la superficie estrictamente necesaria de la finca municipal y ordenándola detalladamente. La ordenanza de aplicación para el uso industrial se ha mantenido en las Normas urbanísticas del PGM en previsión de esa eventualidad.

Por lo que respecta al suelo no urbanizable (suelo rústico), se ha calificado conforme a las determinaciones del artículo 7 del REPLANEx, distinguiendo entre suelo urbanizable protegido y suelo urbanizable común.

El Suelo no urbanizable protegido, que hemos dado en denominar Tipo I, se ha dividido en cinco categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación



específica en función de su naturaleza y destino, o el valor específico que se quiere proteger:

1. Suelo no urbanizable de protección natural, Tipo Ia, que está constituido por los terrenos incluidos en parques o reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, en atención a sus valores naturales o faunísticos.
2. Suelo no urbanizable de protección ambiental, Tipo Ib, que está constituido por los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora.
3. Suelo no urbanizable de protección estructural, Tipo Ic, constituido fundamentalmente por las áreas destinadas a explotación agrícola y ganadera en las zonas de dehesa, y de especial valor productivo o ambiental, además de por las zonas de defensa de las vías pecuarias del término municipal.
4. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, Tipo Id, constituido por las áreas de defensa de las carreteras que cruzan el término municipal.
5. Suelo no urbanizable de protección cultural, Tipo Ie, que está constituido por los suelos que contiene restos de interés histórico, artístico o arqueológico.

Por su parte, se ha clasificado como suelo no urbanizable común aquél que carece de valores especiales que sean merecedores de una protección específica y resulta, además, objetiva y razonadamente inadecuado para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

En el siguiente apartado se desarrolla pormenorizadamente esta categorización y las razones que la justifican.

- 2.2. Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.

Delimitación del suelo urbano.

La delimitación del suelo urbano se ha hecho atendiendo al criterio establecido por la Ley 15/2001, en su artículo 9, según el cual integrarán el suelo urbano los terrenos que reúnan las siguientes condiciones:

- a) 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 aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.



- b) 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 la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

De esta manera se ha delimitado un nuevo polígono que encierra el suelo clasificado como urbano.

Las diferencias fundamentales con la delimitación del suelo urbano que recogen las actuales Normas Subsidiarias y las razones que justifican la modificación son las siguientes:

1. Al Norte, se reduce el suelo clasificado como urbano no consolidado eliminando la UE 2 y delimitando el suelo urbano consolidado por la margen del camino en el que desemboca la calle Fuente Santa. Se elimina así una gran superficie de suelo de dudosa incorporación al núcleo urbano por los importantes costes de su gestión, debido a la necesaria canalización y soterramiento del arroyo que recoge las aguas de escorrentía del Cerro de las Mesas.

También se elimina la UE 3, sustituyéndola por las UU.A 1 y 2, bastante menos extensas y cuyo objeto es incorporar al núcleo urbano el terreno estrictamente necesario para permitir el cierre de la trama urbana mediante la conexión de las calles Lavadero y Espronceda sobre la traza del Camino de las Mesas.

Con estas actuaciones se ordena la zona norte, fundamentalmente mediante la colmatación de manzanas de usos tanto dotacionales como lucrativos, pero en una cuantía proporcional al previsible crecimiento futuro.

2. Al Este, se elimina la gran unidad UE-4, de dimensión desmesurada e improbable desarrollo, reduciendo su superficie y fragmentándola en dos, capaces de satisfacer la escasa demanda de terreno edificable de propiedad privada:
 - a. La unidad de actuación UA-3, situada entre el límite del suelo urbano y la calle Traseras del lavadero. Se ordena mediante la definición de dos nuevas manzanas, rompiendo el frente de fachada a la calle Traseras del lavadero con dos nuevos viales en previsión de crecimientos futuros. Es una unidad de actuación discontinua ya que las cesiones de dotaciones se ubican en la zona verde antesala de la piscina municipal, junto con las de la UA-4 que se describe a continuación.
 - b. la unidad de actuación 4, situada igualmente entre el límite del suelo urbano y la calle Traseras del lavadero. Se ordena mediante la definición de una manzana delimitada por una única calle, prolongación de la calle Traseras de Juan XXIII, que comienza y termina en la calle Traseras del lavadero.



Se incorporan en cambio las zonas ya urbanizadas como consecuencia de las últimas actuaciones públicas: nueva promoción de ocho viviendas y recinto de la futura piscina municipal.

En esta zona se proyectan dos nuevas unidades de actuación para el fomento de la vivienda pública o protegida por parte de la Administración, las UU.A 5 y 6, ordenando las edificaciones existentes, también de titularidad pública pero de uso equipamental: albergue y depósito de agua. También se incluye dentro del perímetro del suelo urbano la dotación deportiva y su zona verde complementaria situada al pie de la calle Doctor Matías Asencio Galamba.

3. Al Sur, se mantiene el actual límite del suelo urbano, si bien se incorpora el cementerio municipal y su vial de acceso.

En esta zona se proyecta la Unidad de Actuación 7, cuyo único fin es regularizar las alineaciones en el frente de la calle Traseras de Juan XXIII, y financiar la urbanización de ese vial mediante los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación.

4. Al Oeste, también se mantiene el límite actual del suelo urbano pero se ordena éste de manera que no sea necesario delimitar más unidades de actuación urbanizadora, eliminando las existentes UE-1 y UE-5 y los nuevos accesos a la carretera Ex-355, junto a la que ahora se crea una zona verde de acompañamiento al viario. Toda la superficie edificable queda servida por las infraestructuras urbanísticas de las calles Trasera de Corredera y Barriojito. De este modo, al no ser precisas obras de urbanización, tampoco se hace necesario delimitar ninguna unidad de actuación urbanizadora.

En esta zona se incluye dentro del suelo urbano la zona verde al pie de la antigua Ex_335 en la margen del río Palomillas.

Por lo demás, se producen pocas modificaciones más allá de pequeñas variaciones para adaptar más correctamente el límite del suelo urbano a la propiedad del suelo, discurriendo la línea de delimitación del suelo urbano, en la mayoría de los casos, por el límite trasero de las parcelas edificadas situadas en la periferia del núcleo.

No obstante, la significativa reducción de la superficie del suelo urbano no consolidado hace que la superficie de suelo urbano proyectada se reduzca en 8.109 metros cuadrados, pasando de los 252.179 metros cuadrados clasificados con las Normas Subsidiarias vigentes a los 244.070 metros cuadrados que clasifican este Plan General Municipal.

La transformación de parte del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación urbanizadora de las vigentes Normas Subsidiarias a suelo urbano consolidado propuesta por el Plan General no supone pérdida de suelo dotacional, ya que amplias zonas del núcleo antes excluidas del suelo urbano se han incorporado a éste



en forma de dotaciones, cambiándose la calificación de otras, sí incluidas en el suelo urbano, que pasan de uso residencial a zonas libres. Es el caso de las dotaciones deportivas en la calle Federico García Lorca y en la calle Doctor Matías Asencio Galamba, en el primer grupo; y de las nuevas zonas verdes de las calles Fuente Santa y Lavadero y las zonas de acompañamiento al viario de la carretera Ex_335, en el segundo. En todo caso se respetan los estándares de la LESOTEx en cuanto a proporción entre aprovechamiento y dotaciones, como se refleja en el apartado 2.1.6.

Delimitación del Suelo urbanizable.

Atendiendo a los datos demográficos de Palomas, recogidos en la Memoria Informativa, no parece necesario clasificar suelo como urbanizable de uso residencial, ya que la población tiende a decrecer y la posible demanda de suelo urbanizado debería ser absorbida por las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano.

Sí se clasificó inicialmente, como se ha dicho más arriba, suelo urbanizable para uso industrial. La justificación para mantener el suelo clasificado como urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes se encontraba en el interés municipal por contar con un polígono industrial sobre una parcela de propiedad pública. Pero esta actuación es incierta, pues no depende sólo de la voluntad de la Administración Local sino que requiere también el concurso de la Administración Regional que debería financiar la actuación, por lo que, dadas las actuales circunstancias, se ha optado por desistir de proyectar dicho sector de suelo urbanizable.

Al igual que para el suelo urbano, la superficie de suelo clasificada como urbanizable se ha reducido respecto a la prevista en las Normas Subsidiarias vigentes, pasando de 85.125 metros cuadrados a cero metros cuadrados.

Delimitación del suelo no urbanizable. Clasificación y zonas objeto de protección.

La clasificación como no urbanizable del suelo del término municipal de Palomas se ha realizado atendiendo al criterio establecido por el artículo 11 de la LESOTEx y de los artículos 6 y 7 del REPLANEx, es decir, tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.



- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

En consecuencia, dentro del Suelo No Urbanizable se han distinguido las siguientes categorías, conforme a la categorización determinada por el mencionado artículo 11 de la LESOTEx y el artículo 7 del REPLANEx, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino, o el valor específico que se quiere proteger:

1. Suelo no urbanizable protegido, Tipo I, que se subdivide a su vez en:

- a. Suelo no urbanizable de protección natural, Tipo Ia, que está constituido por los terrenos incluidos en parques o reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, en atención a sus valores naturales o faunísticos, en los que se debe asegurar la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad de estas áreas, permitiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

- Los terrenos incluidos en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Sierra Centrales y Embalse de Alange" (Código ES 0000334).
- Los terrenos incluidos en la Zona Especial de Conservación (ZEC) "Río Palomillas" (Código ES 4310065).
- Los hábitats incluidos en la directiva de Hábitats 92/43/CEE: 5333 Fruticedas termófilas; 6310 "Quercus suber y/o Quercus ilex"; 5335 Retamares y matorrales de genistas; 91B0 Bosques de fresnos con Fraxinus angustifolia; 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales; 92D0 Galería ribereñas termomediterráneas y del sudeste de la península ibérica.
- Los hábitats naturales con especies de flora (Orchis Papilionacea, Ophrys tenthredinifera, Orchis champagneuxii, Narcissus bulbocodium y Narcissus fernandesii) y fauna amenazadas (Falco naumani).



- b. Suelo no urbanizable de protección ambiental, Tipo Ib, constituido los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, es decir, por las áreas que integran el dominio público hidráulico (los cauces fluviales y la ribera del embalse de Alange) y los terrenos colindantes comprendidos en sendas franjas de 100 metros lineales de anchura medidos horizontalmente a ambos lados del cauce (zona de policía), según se refleja en la cartografía del Plan General Municipal a escala 1:10.000.
- c. Suelo no urbanizable de protección estructural, Tipo Ic, constituido fundamentalmente por las áreas destinadas a explotación agrícola y ganadera en las zonas de dehesa y de especial valor productivo o ambiental, además de por las zonas de defensa de las vías pecuarias del término municipal.

Los suelos de protección estructural agrícola gozarán de un alto grado de protección en atención a su función productiva, como base de la economía local y regional.

Dentro de la zona de defensa de las vías pecuarias están clasificados como protegidos los terrenos que las integran y que, según la Clasificación aprobada por Orden Ministerial de 24 de diciembre de 1953 (BOE de 11 de febrero de 1954), son las siguientes:

I. Cañada Real Leonesa (75,22 metros de anchura).

II. Colada del Charco del Lino (12 metros de anchura).

III. Abrevadero del Charco del Herrerillo.

IV. Abrevadero del Charco Hondo.

V. Abrevadero del Charco de Huerta de Arriba.

VI. Abrevadero del Charco del Lino.

- d. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, Tipo Id, constituido por las áreas de defensa de las carreteras que cruzan el término municipal, según se refleja en la cartografía del Plan General Municipal a escala 1:10.000.

Se incluyen dentro de esta categoría de suelos los terrenos colindantes con las carreteras EX-212 a Almendralejo, EX-210 a Puebla de la Reina, EX-334 a Villafranca e los Barros, EX-335 a Oliva de Mérida, y BA-V-6011 a Alange; en los que se definen dos franjas de 35 metros (zona de afección), medidos desde la arista exterior de la explanación, en los que las construcciones, instalaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad requerirá, además de la



licencia municipal, la expresa autorización de la Administración titular de la carretera, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

- e. Suelo no urbanizable de protección cultural, Tipo Ie, constituido por los suelos que contiene restos de interés histórico, artístico o arqueológico.
2. Suelo no urbanizable común, Tipo II, aquél que carece de valores especiales que sean merecedores de una protección específica y resulta, además, objetiva y razonadamente inadecuado para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por este Plan General Municipal.

Este tipo de suelos, que no requieren más protección que la establecida genéricamente por la legislación del suelo.

En este tipo de suelo se han incluido, como categoría especial, los terrenos edificados situados en la confluencia de las carreteras Ex_210 y Ex_334, con la designación "Edificaciones en Suelo no urbanizable sujetas a calificación". Son éstas edificaciones levantadas ilegalmente en suelo no urbanizable, cuyo régimen es el de fuera de ordenación y que se destacan en los planos de ordenación del Plan General con el objeto de llamar la atención sobre su existencia, de modo que, ante cualquier ampliación, deban someterse al régimen de calificación urbanística del artículo 23 en relación con el 18.2 de la LESOTEx, procediéndose en ese momento a su total legalización.

- 2.3. Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado.

Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Se han delimitado siete unidades de actuación dentro del Suelo Urbano no consolidado con una superficie bruta total de 29.183,31 metros cuadrados y los siguientes objetivos y parámetros de ordenación:

U.A-1.

- Descripción: terrenos situados al norte del núcleo urbano, comprendidos entre el límite del suelo urbano y la prolongación de la calle Espronceda.
- Objetivos: Completar la trama urbana mediante la prolongación de la calle Espronceda hasta la calle del lavadero sobre el Camino de las Mesas, cerrando por el norte el suelo urbano y la trama viaria para eliminar los fondos de saco existente en las calles que se conectan.

Ampliar el equipamiento deportivo existente completado la parcela dotacional hasta el Camino de las Mesas.



- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 2.461,14 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 1.067,35 m²
- Superficie aproximada en viales: 903,32 m²
- Superficie de dotaciones (DE-CD): 490,47 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 1.723 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 9 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 17 uds. / 9 uds. públicas

U.A-2.

- Descripción: terrenos situados al norte del núcleo urbano, comprendidos entre el límite del suelo urbano y la prolongación de la calle del Lavadero sobre el Camino de las Mesas.
- Objetivos: Completar la trama urbana mediante la prolongación de la calle del Lavadero sobre el Camino de las Mesas hasta la calle Espronceda, cerrando por el norte el suelo urbano y la trama viaria para eliminar los fondos de saco existente en las calles que se conectan.

Ampliar el equipamiento deportivo y educativo existente completado las parcelas dotacionales hasta el Camino de las Mesas.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta: 3.416,35 m²
- Superficie neta del uso básico: 1.493,44 m²
- Superficie en viales: 1.238,89 m²
- Superficie de dotaciones: 684,02 m²



- (1) Uso Dotacional (DE-ED):212,60 m²
- (2) Uso Dotacional (DE-CD):471,42 m²
- Aprovechamiento lucrativo total:2.391 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m² / m²
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 12 viv.
- Número mínimo de aparcamientos.....24 uds. / 12 uds. públicas

U.A-3.

- Descripción: terrenos comprendidos entre el límite del suelo urbano y la calle Traseras del lavadero. Esta unidad de actuación es discontinua ya que las cesiones de dotaciones se ubican en la zona verde antesala de la piscina municipal.
- Objetivos: Satisfacer la demanda de terreno edificable de propiedad privada mediante la definición de dos nuevas manzanas, rompiendo el frente de fachada a la calle Traseras del lavadero con dos nuevos viales en previsión de crecimientos futuros.

Completar las zonas verdes y ordenar los espacios libres que deben servir de antesala de la piscina municipal.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta: 3.714,03 m²
- Superficie neta del uso básico:..... 2.573,74 m²
- Superficie en viales:560,58 m²
- Superficie de dotaciones (Z.V.):576,20 m²
- Aprovechamiento lucrativo total:2.600 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m² / m²
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 13 viv.
- Número mínimo de aparcamientos.....26 uds. / 13 uds. públicas



U.A-4.

- Descripción: terrenos comprendidos entre el límite del suelo urbano y la calle Traseras del lavadero.
- Objetivos: Satisfacer la demanda de terreno edificable de propiedad privada mediante la definición de una manzana delimitada por una única calle, prolongación de la calle Traseras de Juan XXIII, que comienza y termina en la calle Traseras del lavadero.

Completar las zonas verdes y ordenar los espacios libres que deben servir de antesala de la piscina municipal

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta: 4.083,59 m²
- Superficie neta del uso básico: 2.159,40 m²
- Superficie en viales: 1.465,70 m²
- Superficie de dotaciones (Z.V.): 454,30 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 2859 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m² / m²
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 14 viv.
- Número mínimo de aparcamientos..... 29 uds. / 15 uds. públicas

U.A-5.

- Descripción: terrenos situados en el límite Este del núcleo urbano, entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba.
- Objetivos: Ordenar los terrenos de propiedad municipal existentes entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba para poderlos destinar a la construcción de viviendas de promoción o protección pública.

Potenciar la dotación de aparcamientos sobre la calle Federico García Lorca para servicio a la piscina municipal.

Ampliar la parcela dotacional de servicio al albergar municipal.



- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 4.955,63 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 1.973,65 m²
- Superficie aproximada en viales: 2.070,32 m²
- Superficie de dotaciones: 911,66 m²
 - (1) Uso Dotacional (DE- SA): 534,34 m²
 - (2) Uso Dotacional (Z.V.): 377,32 m²
- Aprovechamiento lucrativo total:3.469 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio:0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 17 viv.
- Número mínimo de aparcamientos.....35 uds. / 18 uds. públicas

U.A-6.

- Descripción: terrenos situados en el límite Este del núcleo urbano, entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba.
- Objetivos: Ordenar los terrenos de propiedad municipal existentes entre las calles Federico García Lorca y Doctor Matías Asencio Galamba para poderlos destinar a la construcción de viviendas de promoción o protección pública, cerrando la trama urbana por el Este.

Potenciar la dotación de aparcamientos sobre la calle Federico García Lorca para servicio a la piscina municipal.

Completar el sistema de espacio libres y zonas verdes como complemento al uso dotacional asistencial y de infraestructuras, ordenando el conjunto.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 5.766,90 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 2.060,57 m²



- Superficie aproximada en viales: 2.265,19 m²
- Superficie de dotaciones (Z.V.): 1.441,13 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 4.037 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 20 viv.
- Número mínimo de aparcamientos.....40 uds. / 20 uds. públicas

U.A-7.

- Descripción: terrenos situados en el límite Sureste del núcleo urbano, con frente a la calle Traseras de Juan XXIII.
- Objetivos: Normalizar la geometría de las parcelas regularizando la alineación de la calle Traseras de Juan XXIII y urbanizarla.

Ampliar el equipamiento destinado a servicios urbanos.

- Uso básico: residencial
- Ordenanza de aplicación: Área Normativa 2.
- Superficie bruta aproximada: 4.785,68 m²
- Superficie neta aproximada del uso básico: 2.389,47 m²
- Superficie aproximada en viales: 1.631,76 m²
- Superficie de dotaciones (DE- IS.): 764,45 m²
- Aprovechamiento lucrativo total: 3.350 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento medio: 0,70 m²_T / m²_S
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 100 % del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 17 viv.
- Número mínimo de aparcamientos.....34 uds. / 17 uds. públicas



En todas las unidades de actuación, el sistema de ejecución elegido, como prevé la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010 de modificación de la LESOTEx, ha sido el sistema de Obras Públicas Ordinarias, en la forma de gestión directa, en el que la Administración actuante realiza por sí misma las obras de urbanización, por ser el sistema que más garantías ofrece de desarrollo en los pequeños municipios. No obstante, este sistema puede ser sustituido por otro de gestión indirecta, en el caso de propietarios con iniciativa, con el trámite de la consulta previa.

En todas las unidades de actuación se ha previsto suelo dotacional con una superficie superior al 10 % de la superficie bruta total delimitada, destinándose a equipamientos o zonas verdes según las necesidades a satisfacer.

En el caso de los terrenos calificados como dotacionales en el interior de una unidad de actuación que ya son de propiedad municipal, el Ayuntamiento deberá obtener a cargo de los propietarios la compensación por la aportación de dicho suelo, hasta el límite legal de la obligación de cesión por los propietarios, establecido en el 10 % de la superficie bruta de la unidad de actuación. Dicha compensación se recibirá bien en suelo neto con aprovechamiento lucrativo de valor equivalente al de los terrenos dotacionales de cesión obligatoria, bien recibiendo dicho valor en metálico, conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. El dinero obtenido en el caso de monetización de las dotaciones será destinado a la adquisición de suelo para nuevas dotaciones, o a la ampliación o mantenimiento de las existentes puesto que el municipio ya es excedentario en ellas.

La superficie total clasificada como suelo urbano no consolidado es de 29.183,31 m² en tanto que la del suelo urbano consolidado es de 218.021 m². Por tanto, la superficie clasificada como suelo urbano no consolidado en su conjunto supone un 13,38 % de la superficie del suelo urbano consolidado, parámetro muy inferior al 50 % máximo establecido por la norma 6.ª de la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territoriales de Extremadura.

- 2.4. Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.

Zonificación.

Dado que las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Palomas son muy recientes y para no provocar desajustes en la aplicación de las ordenanzas y en las condiciones estéticas, se ha optado por mantener la regulación sobre edificación y uso del suelo de las Normas Subsidiarias vigentes, con las modificaciones de detalle requeridas tras la experiencia de aplicación durante estos años.



Así, el suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones particulares de la edificación y usos compatibles, se divide en las siguientes grandes áreas, en función del uso global:

- a) Residencial privado (vivienda).
 - Área Normativa 1. (AN_1). Casco urbano consolidado.
 - Área Normativa 1. (AN_2). Crecimientos periféricos y unidades de actuación.
- b) Industria y almacenaje.
 - Industrial exclusivo (INex).
 - Industrial compatible (INc)
- c) Equipamientos. (DE_*)
- d) Espacios libres. (DV_*)

Estas áreas quedan delimitadas, en los planos de clasificación y calificación del suelo urbano, mediante tramas y las siglas arriba especificadas, en su caso.

En el posible suelo urbanizable futuro el uso global sería Industria y almacenaje y la ordenanza de aplicación Industrial Exclusivo.

En las zonas residenciales de Palomas se han distinguido dos ordenanzas acordes con la morfología generada por la respuesta dada por la edificación a los requerimientos funcionales en las distintas etapas de formación del núcleo.

La ordenanza residencial en Casco urbano consolidado responde a la primera etapa de formación del núcleo, caracterizada por calles de trazado irregular, generalmente estrechas, que generan manzanas también irregulares, con numerosos entrantes y salientes. La edificación principal dentro de la manzana se sitúa normalmente alineada a vial y sobre parcelas de gran superficie, contando también con numerosas edificaciones secundarias distribuidas anárquicamente por la parcela; o sobre parcelas minúsculas que apenas permiten el desarrollo de una vivienda. Predominan, en cualquier caso, las primeras, lo que genera grandes vacíos en el interior de las manzanas, de difícil tratamiento desde las ordenanzas de edificación y para una correcta gestión del suelo del municipio, ya que normalmente se trata de antiguos huertos, con cobertizos para ganado o aperos de labranza, que se encuentran en algunos casos abandonados.

La trama urbana de los crecimientos periféricos es, por el contrario, más ordenada y reticular, resultado de la venta organizada de las parcelas obtenidas del loteo de fincas de propietarios únicos, o de la ejecución de promociones completas sobre terrenos de propiedad pública.



La edificación se alinea al vial o se retranquea por frentes completos de promoción. Las parcelas suelen tener fondos y fachadas menores, para un mejor aprovechamiento del suelo disponible, contando también con un anexo adosado al fondo de la parcela, generalmente de menor dimensión que los anteriores.

La ordenanza Crecimientos periféricos y unidades de actuación obedece a esa nueva forma de asentamiento, normalmente mediante vivienda adosada de dos plantas con la zona de noche en la segunda, y la innecesariedad de destinar parte de la parcela a usos ganaderos o de almacenaje. La edificación se sitúa sobre parcelas más regulares, con frentes de fachada iguales o superiores a ocho metros ocupando entre los diez y quince primeros metros del fondo de la parcela, destinando el resto a patio o edificaciones anexas adosadas al fondo del solar.

Las dos ordenanzas de uso residencial pretenden recoger las dos formas de parcelación y construcción descritas, si bien estableciendo unos mínimos en cuanto a superficie de parcela y frente de fachada, especialmente en los solares del casco consolidado, al objeto de conseguir una edificación más acorde con las exigencias higiénicas actuales.

Por lo que respecta al resto de usos del suelo, se han propuesto dos ordenanzas de uso industrial, una compatible con la edificación residencial, mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras y otra destinada al polígono industrial de futura creación. Está última permite las dos posibles tipologías de edificación industrial: aislada y en hilera, tipo "naves nido", en tanto que en la primera sólo permite la construcción adosada y alineada.

Por último, dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas que se pueden dar a las necesidades funcionales de los usos dotacionales, se ha creado una ordenanza específica para ellos, diferenciando los equipamientos y los espacios libres.

2.5. Tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

Todos los bienes de dominio público no municipal quedan incluidos dentro de una categoría de suelos protegidos, entre los que se encuentran:

- Dentro de la zona de defensa de las carreteras están clasificados como protegidos los terrenos colindantes con las carreteras EX-212 a Almendralejo, EX-210 a Puebla de la Reina, EX-334 a Villafranca e los Barros, EX-335 a Oliva de Mérida, y BA-V-6011 a Alange; en los que se definen dos franjas de 35 metros (zona de afección), medidos desde la arista exterior de la explanación, en los que las construcciones, instalaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad requerirá, además de la licencia municipal, la expresa autorización de la Administración titular de la carretera, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.



En especial se observará lo establecido en los artículos 22 al 34 de la Ley que se refieren al uso y defensa de la carretera, protección del dominio público y limitaciones de la propiedad.

- Dentro del dominio público hidráulico son terrenos protegidos los comprendidos en sendas franjas de 100 metros lineales de anchura medidos horizontalmente a ambos lados del cauce (zona de policía).

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará, además de la licencia municipal en su caso, autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Dentro de la zona de defensa de las vías pecuarias están clasificados como protegidos los terrenos que las integran y que según la Clasificación aprobada por Orden Ministerial de 24 de diciembre de 1953 (BOE de 11 de febrero de 1954), son las siguientes:

1. Cañada Real Leonesa (75,22 metros de anchura).
2. Colada del Charco del Lino (12 metros de anchura).
3. Abrevadero del Charco del Herrerillo.
4. Abrevadero del Charco Hondo.
5. Abrevadero del Charco de Huerta de Arriba.
6. Abrevadero del Charco del Lino.

La utilización de las vías pecuarias para cualquier uso distinto del que le es propio precisará de autorización de la Consejería de la Junta de Extremadura competente en la materia, estándose, en cualquier caso, a lo que disponga el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura y su modificación dada mediante el Decreto 195/2001, de 5 de diciembre.

- 2.6. Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público:

Red básica de terrenos dotacionales en suelo urbano consolidado y no consolidado.

La red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público está compuesta por los siguientes elementos:



En suelo urbano consolidado

Dotación	Tipo	Propiedad	Situación	Superficie de suelo
Casa consistorial	Administrativo (AI)	Publica	Plaza de España	124
Casa de la cultura	Cultural (CD)	Publica	C/ Virgen del Socorro	482
Casa de la Juventud	Cultural (CD)	Publica	C/ Corredera	308
Iglesia N. ^a S. ^a de Gracia	Cultural (CD)	Privada	C/ Iglesia	546
Iglesia N. ^a S. ^a del Socorro	Cultural (CD)	Privada	C/ Virgen del Socorro	38
Casa Parroquial	Cultural (CD)	Privada	C/ Nueva	121
Piscina municipal	Deportivo (CD)	Publica	C/ Federico García Lorca	6.196
Pistas deportivas	Deportivo (CD)	Publica	C/ D. Matías A. Galamba	1.264
Pabellón polideportivo	Deportivo (CD)	Publica	C/ Esproceda	5.977
Centro de atención primaria y Centro de atención diurna	Sanitario Asistencial (SA)	Publica	C/ Lavadero	807
Consultorio médico	Sanitario Asistencial (SA)	Publica	C/ Corredera	142
Centro de día	Sanitario Asistencial (SA)	Publica	C/ Corredera	1.834
Albergue municipal	Sanitario Asistencial (SA)	Publica	C/ Federico García Lorca	223
Colegio público	Educativo (ED)	Publica	C/ Lavadero	2.349



Guardería municipal	Educativo (ED)	Publica	C/ Lavadero	291
Taller de empleo	Educativo (ED)	Publica	C/ Fuente Santa	1.140
Tanatorio	Servicios urbanos (IS)	Publica	C/ Trasera Iglesia	444
Cementerio	Servicios urbanos (IS)	Publica	C/ Trasera Iglesia	2648
Depósito	Servicios urbanos (IS)	Publica	C/ Federico García Lorca	300
Depósito nuevo	Servicios urbanos (IS)	Publica	El Calvario	245
Estación de servicio	Servicios urbanos (IS)	Privada	Ex_335	1.172
Zonas verdes	Áreas de Juego (aj)	Publica	C/ Fuente Santa	970
Zonas verdes	Áreas de Juego (aj)	Publica	C/ Fuente Santa	1.119
Zonas verdes	Áreas de Juego (aj)	Publica	C/ Trasera Nueva	1.447
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	C/ Lavadero	1.179
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	C/ Corredera	1.416
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	C/ D. Matías A. Galamba	584
Zonas verdes	Acompañamiento al viario (av)	Publica	Ex_335	1.147
Zonas verdes	Acompañamiento al viario (av)	Publica	C/ Trasera Nueva	1.091
Zonas verdes	Acompañamiento al viario (av)	Publica	C/ Colada del Charco del Lino	468
TOTAL SUPERFICIE				36.072



En suelo urbano no consolidado

Dotación	Tipo	Propiedad	Situación	Superficie de suelo
Pabellón polideportivo ampliación	Deportivo (CD)	Publica	UA_1	490,47
Pabellón polideportivo ampliación	Deportivo (CD)	Publica	UA_2	471,00
Colegio público ampliación	Educativo (ED)	Publica	UA_2	213,03
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	UA_3	576,20
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	UA_4	454,30
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	UA_5	376,32
Albergue ampliación	Sanitario Asistencial (SA)	Publica	UA_5	535,34
Zonas verdes	Jardines (j)	Publica	UA_6	1.441,13
Almacén municipal	Servicios urbanos (IS)		UA_7	765,45
TOTAL SUPERFICIE				5.322,24

Justificación de la suficiencia de la red básica de terrenos con destino dotacional en el suelo urbano.

Atendiendo a los estándares establecidos por la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territoriales de Extremadura, en el suelo urbano ya consolidado por la edificación y la urbanización no será necesaria la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente, que son las reflejadas en el primero de los cuadros anteriores.

En el suelo urbano no consolidado se ha previsto en cada una de las unidades de actuación suelo con destino dotacional en superficie superior al 10 % de la superficie



bruta total de cada unidad, concretada en cada caso en la dotación más adecuada a su localización. En el cuadro resumen siguiente puede apreciarse la superficie dotacional prevista y la exigible según los estándares de calidad y cohesión urbanas:

UA	Sup. bruta	Viales	Sup. neta	Dotaciones		
				real	estándar	diferencia
1	2.461,14	903,32	1.067,35	490,47	246,11	244,36
2	3.416,35	1.238,89	1.493,43	684,03	341,64	342,40
3	3.714,03	560,58	2.573,74	576,20	371,40	204,80
4	4.083,59	1.465,71	2.159,40	454,30	408,36	45,94
5	4.955,63	2.070,32	1.973,65	911,66	495,56	416,10
6	5.766,89	2.265,19	2.060,57	1.441,13	576,69	864,44
7	4.785,68	1.631,76	2.389,47	764,45	478,57	285,88
TOTALES	29.183,31	10.135,77	13.717,61	5.322,24	2.918,33	2.403,91

2.7. Justificación de los criterios básicos de la ordenación detallada definida en el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEX).

Red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrada en la red básica.

Dada la escasa entidad del núcleo urbano de Palomas, todas las dotaciones existentes son únicas y pertenecen a la red básica de reservas de suelo dotacional, salvo las zonas verdes de las unidades de actuación UA-4 y UA-5, que por su dimensión y lejanía al centro urbano pueden ser consideradas de ámbito local. El resto de dotaciones obtenidas en el ámbito territorial de las restantes unidades de actuación se integran o sirven para completar dotaciones de la red básica.

Definición de las ordenanzas tipológicas.

Como se ha dicho al hablar de la zonificación en la justificación de las directrices de ordenación estructural, se han proyectado cinco zonas urbanísticas caracterizadas por su uso global: dos de uso residencial, dos de uso industrial y una de uso dotacional.

Para cada zona urbanística se ha elaborado la ordenanza que queda reflejada en el siguiente cuadro:



USO	ZONA URBANÍSTICA	ORDENANZA	TIPOLOGÍA
Residencial	Área Normativa 1	Casco urbano consolidado	MT
	Área Normativa 2	Crecimientos periféricos	MT, UD, UP
Industrial	Industrial Exclusivo	Industrial Exclusivo	INex
	Industrial Compatible	Industrial Compatible	INc
Dotacional	Dotacional	Equipamental	D-E
		Zonas Verdes	D-V

Para cada una de estas ordenanzas se han definido los siguientes parámetros urbanísticos: tipología edificatoria; parcela mínima, en superficie y frente de fachada, para cada tipología edificatoria; posición de la edificación en la parcela; ocupación sobre y bajo rasante; altura máxima y número de plantas; edificabilidad y usos compatibles.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 13/12/2017 y n.º BA/063/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Palomas.

Aprobación definitiva: 26/10/2017.

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 artículo 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, 13 de diciembre de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •