



*RESOLUCIÓN de 13 de julio de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Saucedilla. (2018060106)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 13 de julio 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 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 resolución, 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 relación con los informes sectoriales preceptivos solicitados por el Ayuntamiento, precisar lo siguiente:



- El informe favorable del Servicio de Regadíos se ha obtenido a través del representante de la Dirección General de Desarrollo Rural en la CUOTEX, en su condición de portavoz de la misma, en relación con de la totalidad de los bienes o interés público que le afectan y en virtud de su pronunciamiento verbal expreso (artículo 12.6 del Decreto 50/2016).
- Habrán de incorporarse al Plan General Municipal las condiciones señaladas por la Confederación Hidrográfica del Tajo en su informe sobre recursos hídricos de fecha 11/7/2017.

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme 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 Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la suficiencia de recursos hídricos de 11/7/2017 y de la Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 24-6-10).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares, que para los municipios de menos de 2.000 habitantes, contempla el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

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

#### A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica 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 la 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 Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente 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 13/07/2017, la normativa urbanística del Plan General Municipal queda redactada como sigue:

### **TÍTULO 1 CONTENIDO COMÚN**

#### **CAPÍTULO 1.1 DEFINICIONES**

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

##### ***Artículo 1.1.1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.***

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

##### ***Artículo 1.1.1.2. ALINEACIÓN.***

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

##### ***Artículo 1.1.1.3. MANZANA.***

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

##### ***Artículo 1.1.1.4. PARCELA O PARCELA URBANÍSTICA.***

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

##### ***Artículo 1.1.1.5. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.***

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

##### ***Artículo 1.1.1.6. ANCHO DE VIAL.***

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

**Artículo 1.1.1.7. RASANTE.**

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

**Artículo 1.1.1.8. PARCELA EDIFICABLE.**

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

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

**Artículo 1.1.1.9. PARCELA MÍNIMA.**

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

**Artículo 1.1.1.10. PARCELA AFECTADA.**

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

**Artículo 1.1.1.11. PARCELA PROTEGIDA.**

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

**Artículo 1.1.1.12. LINDEROS O LINDES.**

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

**Artículo 1.1.1.13. LINDERO FRONTAL O FRENTE DE PARCELA.**

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

**Artículo 1.1.1.14. FONDO DE PARCELA.**

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

**Artículo 1.1.1.15. CÍRCULO INSCRITO.**

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

**Artículo 1.1.1.16. CERRAMIENTO DE PARCELA.**

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

**Artículo 1.1.1.17. EDIFICACIÓN ALINEADA.**

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

**Artículo 1.1.1.18. FONDO EDIFICABLE.**

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

**Artículo 1.1.1.19. PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.**

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

**Artículo 1.1.1.20. EDIFICACIÓN RETRANQUEADA.**

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

**Artículo 1.1.1.21. PATIO ABIERTO.**

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

**Artículo 1.1.1.22. SUPERFICIE LIBRE.**

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

**Artículo 1.1.1.23. EDIFICACIÓN AISLADA.**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**Artículo 1.1.1.24. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.**

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

**Artículo 1.1.1.25. EDIFICACIÓN LIBRE.**

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

**Artículo 1.1.1.26. SUPERFICIE OCUPADA.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**Artículo 1.1.1.27. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA.**

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

**Artículo 1.1.1.28. SUPERFICIE EDIFICABLE.**

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

**Artículo 1.1.1.29. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD O EDIFICABILIDAD.**

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

**Artículo 1.1.1.30. NIVEL DE RASANTE.**

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

**Artículo 1.1.1.31. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

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

**Artículo 1.1.1.32. ALTURA TOTAL.**

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

**Artículo 1.1.1.33. ALTURA DE LAS INSTALACIONES.**

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

**Artículo 1.1.1.34. ALTURA DE PLANTA.**

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

**Artículo 1.1.1.35. ALTURA LIBRE DE PLANTA.**

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

**Artículo 1.1.1.36. PLANTA BAJA.**

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

**Artículo 1.1.1.37. PLANTA DE PISOS.**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**Artículo 1.1.1.38. ENTREPLANTA.**

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

**Artículo 1.1.1.39. BAJO CUBIERTA.**

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

**Artículo 1.1.1.40. SÓTANO.**

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

**Artículo 1.1.1.41. SEMISÓTANO.**

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

**Artículo 1.1.1.42. CUERPOS VOLADOS.**

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

**Artículo 1.1.1.43. CUERPOS CERRADOS.**

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

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

**Artículo 1.1.1.44. CUERPOS ABIERTOS.**

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

**Artículo 1.1.1.45. ELEMENTOS SALIENTES.**

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

**Artículo 1.1.1.46. VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN.**

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

**Artículo 1.1.1.47. PENDIENTE DE CUBIERTA.**

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



TÍTULO 1  
CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 2  
LISTADO LEGISLACIÓN

Este listado de legislación que a continuación se expone, posee carácter meramente enunciativo correspondiente a la última revisión de octubre de 2.016. Durante el periodo de vigencia de este Plan General, serán de aplicación los cambios normativos que le pudieran afectar en los términos expresados en la propia legislación que pudiera verse alterada, derogada o promulgada.

**Artículo 1.2.1. NORMATIVA.**

NORMATIVA GENERAL.

Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978.

Ley Orgánica 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura,

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Ley 1/2008, de 22 de mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura.

Ley 4/2005, de 8 de julio, de reordenación del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 99/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de los Servicios Jurídicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto del Presidente 17/2007, de 30 de junio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.



## ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Ley 57/2003, de 16 de Diciembre, de medidas de modernización del gobierno Local.

Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.

## LEGISLACIÓN DE RÉGIMEN LOCAL.

Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

## PATRIMONIO.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Ley 2/2007, de 12 de abril, de Archivos y Patrimonio Documental de Extremadura.



Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Ley 8/1989, de 13 de abril de Tasas y Precios Públicos.

Ley 18/2001 de 14 de diciembre, sobre Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto Legislativo 1/1992, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido.

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y su reglamento, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Ley 6/2013, de 13 de diciembre, de medidas tributarias de impulso a la actividad económica en Extremadura.

Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Ley 4/2012, de 28 de diciembre, de medidas financieras y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ley 19/2010, de 28 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Decreto 77/1990, de 16 de octubre, por el que se regula el régimen general de concesión de subvenciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



Decreto 74/2008, de 25 de abril, por el que se establece un fondo de cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura.

Ley 3/2016, de 7 de abril, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales.

Orden de 30 de marzo de 2009 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención.

Orden de 30 de marzo de 2009 por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención.

#### COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES.

Ley 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

#### ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

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.

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Decreto 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Ley de 16 de Diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y su reglamento aprobado por el Decreto de 26 de abril de 1957.

Ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal.

Decreto 635/1964, de 5 de Marzo, que aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Real Decreto 1525/1999, de 1 de Octubre, por el que se Aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES).

Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario.

Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Ley 1/2004, de 19 de Febrero, de creación de la Empresa Pública "Gestión de Infraestructuras, Suelo y Vivienda de Extremadura"

#### LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales.

#### DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976.



Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.

#### RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

#### INSCRIPCIONES REGISTRALES.

Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947.

Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

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

#### EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

#### CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Ley 34/2010, de 5 de agosto, de modificación de las Leyes 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contrata-



ción en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, y 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para adaptación a la normativa comunitaria de las dos primeras.

Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

MEDIO AMBIENTE.

Ley 42/07, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

A) EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 54/2011, de 29 de abril que aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

ESPACIOS NATURALES.

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.

Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.



Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

#### ACTIVIDADES MOLESTAS.

Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y de la Protección Atmosférica.

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.

#### RESIDUOS.

Ley 11/2012, de 19 de diciembre, de medidas urgentes en materia de medio ambiente.

Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados

Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Plan Integrado de Residuos de Extremadura 2009-2015 (PIREX), en trámite de información pública el correspondiente al periodo (2016-2022).

#### RUIDOS.

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura.

#### CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES.

##### CARRETERAS.

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras

Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.

Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.



Decreto 161/2000 de 27 de junio, por el que se aprueba el nuevo Catálogo de las carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.

#### CAMINOS PÚBLICOS.

Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

#### C) VÍAS PECUARIAS.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### D) MONTES.

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

#### AGUAS.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 abril.

Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.

Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

Ley 10/2001 de 5 de Julio del Plan Hidrológico Nacional.

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica

Real Decreto 329/ 2002, de 5 de abril, por el que se aprueba el Plan Nacional de Regadíos.

**TURISMO EXTREMADURA.**

Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.

Decreto 258/2012, 28 diciembre, por el que se regula la organización, composición y funciones del Consejo de Turismo de Extremadura y del Observatorio de Turismo de Extremadura.

Ley 2/2003, de 13 de marzo de convivencia y ocio en Extremadura.

Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**INDUSTRIA.**

Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

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

Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura.

Ley 4/2005, de 8 de julio, de reordenación del sector público empresarial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 49/2004, de 20 de abril, por el que se regula el procedimiento para la instalación y puesta en funcionamiento de establecimientos Industriales en la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 66/2016, de 24 de mayo que lo modifica.

**COMERCIO.**

Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista.

Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.

Ley 3/2002 de 9 de mayo de comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 1/2016, de 29 de febrero, que la modifica.

**TRANSPORTES.**

Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.

**OTRA NORMATIVA SECTORIAL.**

Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.

Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada.

Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.

Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y RD 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Real Decreto 2857/1978 de 25 de agosto. Reglamento General para el Régimen de la Minería.

**LEGISLACIÓN AGRARIA.**

Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa en Extremadura.

**LEGISLACIÓN CIVIL.**

Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.

Ley 49/1960 de la Jefatura del Estado de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

**ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS.**

Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Ley 6/1998, de 18 de junio, del juego de Extremadura.

Ley 2/1995, de 6 de abril, del Deporte de Extremadura.



## POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.

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.

Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Ley 6/2002, de 27 de junio, de medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo.

Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016.

Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y normativa técnica.

## TÍTULO 2

### DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

#### CAPÍTULO 2.1

#### GENERALIDADES

##### ***Artículo 2.1.1 Sobre las Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada.***

Estas Normas Urbanísticas están compuestas de varios Títulos. En cada uno de ellos se indica si se trata de ordenación urbanística estructural o detallada, según las define el Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007 en sus artículos 25 y 26.

##### ***Artículo 2.1.2. . Publicidad del Plan General.***

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de este Plan General, así como a solicitar por escrito información sobre el régi-



men aplicable a una finca (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.6.º).

### **Artículo 2.1.3. Obligatoriedad del Plan General.**

El Plan General obliga a cualquier sujeto, público o privado, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.3.º).

## CAPÍTULO 2.1.4

### DEFINICIONES PARTICULARES

#### **Artículo 2.1.4.1. Necesidad de la precisión de algunas de las definiciones comunes.**

Se han precisado las definiciones que siguen a continuación, con la intención de que no sea necesario realizar interpretaciones más allá del sentido propio del texto.

#### **Artículo 2.1.4.2. Precisión de la definición "Altura de la edificación".**

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

Se añade: "El plano de fachada se refiere al lado exterior de la fachada. Para cubiertas planas no se necesita mayor precisión.

Para cubiertas inclinadas, si la formación de pendiente se realiza con estructura o forjado inclinado, la altura se refiere al encuentro de la cara superior de esta estructura o forjado con el plano de fachada, independientemente de que exista otro forjado plano inferior y muy próximo a él.

Si la cubierta se realiza mediante forjado plano y formación de pendiente con estructura auxiliar (tanto en terrazas transitables o no como en tejados), la altura de la edificación se refiere al encuentro de la cara superior del forjado plano con el plano de fachada. El encuentro de la cara superior de dicha formación de pendiente (tanto en terrazas transitables o no como en tejados) con el plano de fachada no podrá superar la altura máxima de la edificación permitida".

#### **Artículo 2.1.4.3. Precisión de la definición de "Altura total".**

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



Se añade: "En caso de optar por la solución constructiva de cubiertas inclinadas, han de entenderse como punto más alto de la edificación los elementos que coronan dichas cubiertas inclinadas. Si se construyesen cubiertas planas retranqueadas el punto más alto de la edificación no vendrá dado por la cara superior de forjado, sino por el elemento constructivo más elevado, sea peto, barandilla, o capa de terminación de la cubierta plana".

***Artículo 2.1.4.4. Definición de "elementos técnicos de las instalaciones" para el cómputo de "altura de las instalaciones".***

Los elementos técnicos de las instalaciones son los cuerpos tales como placas solares, antenas, aparatos de aire acondicionado, de calefacción o chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares y otros no mencionados que cumplan funciones similares. Quedarán excluidos aquellos elementos que por sus dimensiones y características puedan dar lugar a espacios ocupables. A este respecto se entiende como espacio ocupable aquel cubierto y/o cerrado con una altura libre igual o superior a 2,20m. Quedan explícitamente excluidas las cajas de escaleras y ascensores, los trasteros y las salas de máquinas, ya que deben situarse bajo "altura total" máxima del edificio.

***Artículo 2.1.4.5. Definición de "Volumen máximo de la edificación sobre rasante".***

Sea cual fuere la configuración geométrica del edificio, el volumen edificado sobre rasante ha de quedar dentro de la envolvente que proporcionan los parámetros que determine la ordenación: la edificabilidad, las alineaciones, los retranqueos, la altura máxima, la altura total máxima, y la pendiente máxima del plano virtual de cubierta en su caso.

***Artículo 2.1.4.6. Definición de "Pendiente máxima del plano virtual de cubierta".***

Es la mayor pendiente que estas Normas permiten para el plano inclinado definido sobre la altura máxima, por debajo del cual ha de quedar obligatoriamente la altura total máxima.

***Artículo 2.1.4.7. Definición de "Tipología edificatoria".***

Se entiende por tipología edificatoria las características morfológicas de las edificaciones en relación con la forma de disponerlas en la parcela en la que se ubican.

***Artículo 2.1.4.8. Definición de "Edificación".***

Para evitar ambigüedades, este Plan entiende la definición de edificación exactamente en los mismos términos que la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación en su artículo 2. "Ámbito de aplicación".

**Artículo 2.1.4.9. Definición de "Uso terciario turístico".**

Uso Turístico (TT). Uso terciario destinado a la prestación de servicios a turistas, pudiendo incluir alojamiento de personas, pero que no se reduce a la definición que el anexo II del RPLANEX establece para el uso Terciario Hotelero.

**Artículo 2.1.4.10. Definición de "uso global agropecuario".**

El uso global agropecuario no viene contemplado como tal en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Se añade aquí y se contemplan los usos pormenorizados:

Uso Agropecuario de Almacenaje (AGA): Tanto en entorno urbano como rural se entiende como aquél agrícola y ganadero en el que no se realiza una actividad productiva, sino únicamente de almacenamiento de aperos, maquinaria, y actividades tradicionales como huerto particular, matanzas, aderezos, sin entidad como para constituir actividad económica.

Uso Agropecuario Productivo (AGP): El uso Agropecuario que implica actividad productiva

**Artículo 2.1.5 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.**

Las competencias sobre la interpretación del contenido de las presentes Normas corresponden al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Consejería competente, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes.

Las determinaciones de las presentes Normas se interpretarán con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de escala más detallada. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y lo reflejado en los Planos de Información y la Memoria Informativa se considera que prevalecen los dos primeros sobre los dos últimos.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales.



## CAPÍTULO 2.2

## DEFINICIONES

## SECCIÓN 2.2.1. DEFINICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN.

**Artículo 2.2.1.1. ALINEACIÓN OFICIAL.**

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

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.

**Artículo 2.2.1.2. ALINEACIÓN CON RESTRICCIONES.**

Es aquella alineación que separa la parcela edificable de una zona verde. Esta de únicamente derecho a apertura de vistas sobre dicha zona verde, quedando prohibido cualquier acceso a la parcela o edificación desde la misma.

**Artículo 2.2.1.3. RASANTE OFICIAL.**

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

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.



En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

#### ***Artículo 2.2.1.4. ANCHO DE CALLE O VIAL. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.***

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

#### ***Artículo 2.2.1.5. PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.***

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

#### ***Artículo 2.2.1.6. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.***

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

#### ***Artículo 2.2.1.7. LINDERO FRONTAL O FRENTE DE PARCELA.***

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



Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

#### ***Artículo 2.2.1.8. REGULACIÓN DEL FONDO DE PARCELA.***

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

#### ***Artículo 2.2.1.9. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.***

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, que determina tanto el carácter de edificable o no edificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

#### ***Artículo 2.2.1.10. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.***

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

#### ***Artículo 2.2.1.11. CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.***

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90 % de la dimensión de frente mínimo establecido.

#### ***Artículo 2.2.1.12. SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.***

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos, así como las superficies de retranqueos obligatorios.

#### ***Artículo 2.2.1.13. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.***

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las



actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

**Artículo 2.2.1.14. EDIFICACIÓN.**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

**Artículo 2.2.1.15. EDIFICACIÓN PRINCIPAL.**

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

**Artículo 2.2.1.16. EDIFICACIÓN SECUNDARIA.**

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

**Artículo 2.2.1.17. LOCAL.**

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

**Artículo 2.2.1.18. PIEZA VIVIDERA.**

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

**Artículo 2.2.1.19. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.**

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

**Artículo 2.2.1.20. ALINEACIÓN INTERIOR.**

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

**Artículo 2.2.1.21. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.**

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

**Artículo 2.2.1.22. RETRANQUEO DE FACHADA.**

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

**Artículo 2.2.1.23. RETRANQUEO A LINDERO.**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

**Artículo 2.2.1.24. ÁREA DE MOVIMIENTO.**

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

**Artículo 2.2.1.25. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.**

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

**Artículo 2.2.1.26. EDIFICACIÓN LIBRE.**

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

**Artículo 2.2.1.27. TIPOS EDIFICATORIOS.**

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Conforme a la clasificación establecida en el anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establecen los siguientes tipos edificatorios:



1. Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan en los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- a) Edificación en Manzana Compacta (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
  - b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.
2. Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
  - b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.
3. Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle”.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles.

#### **Artículo 2.2.1.28. OCUPACIÓN DE PARCELA.**

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero —aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc—.

**Artículo 2.2.1.29. SUPERFICIE LIBRE.**

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

**Artículo 2.2.1.30. PATIO DE PARCELA.**

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación —ventilación, soleamiento, etc.— dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

**Artículo 2.2.1.31. EDIFICABILIDAD.**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

Superficie Máxima Construible, definida en m<sup>2</sup> totales construibles de techo en una parcela o ámbito de planeamiento.

Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

**Artículo 2.2.1.32. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela edificable neta.

**Artículo 2.2.1.33. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.**

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m<sup>2</sup> sobre rasante por cada m<sup>2</sup> de superficie total del ámbito de referencia.

**Artículo 2.2.1.34. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.



En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones.

#### ***Artículo 2.2.1.35. REGULACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.***

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

#### ***Artículo 2.2.1.36. ARISTA DE CORNISA.***

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

#### ***Artículo 2.2.1.37. NIVEL DE RASANTE.***

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

#### ***Artículo 2.2.1.38. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.***

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la cara superior del último forjado, o la línea imaginaria que correspondería, con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

#### ***Artículo 2.2.1.39. ALTURA MÍNIMA.***

Con carácter general, para las zonas de ordenanza cuya altura máxima edificable se fije en un número determinado de plantas, se establece una altura mínima de edificación igual a una planta menos que las permitidas como máximo en cada zona de ordenanza.

**Artículo 2.2.1.40. ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.**

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

**Artículo 2.2.1.41. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.**

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

**Artículo 2.2.1.42. CONDICIONES DE LA ALTURA LIBRE DE PLANTA.**

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**SECCIÓN 2.2.2. DEFINICIONES RELATIVAS A LOS TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.****Artículo 2.2.2.1. TIPOS DE INTERVENCIONES.**

En la presente sección se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General.

Actuaciones generales.

Actuaciones parciales.

**Artículo 2.2.2.2. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RESTAURACIÓN.**

Obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en aspectos formales como estructurales o de ordenación espacial. Para ello se emplearán los mismos materiales que presente el edificio, si se utilizan materiales originales que no estén presentes deberán documentarse suficientemente. Si es necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse tanto los mismos materiales o similares como las soluciones constructivas. Se mantendrán las texturas, colores y técnicas de los acabados de los originales en los exteriores.

**Artículo 2.2.2.3. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: REHABILITACIÓN.**

Obras de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, que puede llevar consigo una redistribución del espacio interior pero sigue manteniendo las características fundamentales de la tipología.

- Rehabilitación Básica: Afecta a elementos comunes, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alterar su organización general de manera importante.
- Rehabilitación Integral: Incluye además de las básicas, modificaciones de patios, escaleras, de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

**Artículo 2.2.2.4. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: REESTRUCTURACIÓN.**

Obras de transformación del espacio interior del edificio incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

- Reestructuración Parcial: Modifican o eliminan elementos estructurantes de la edificación original en partes secundarias menores al 50 % de la superficie total.
- Reestructuración Total: Eliminan elementos significativos y principales o afectan a más del 50 % de la superficie total.

**Artículo 2.2.2.5. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: AMPLIACIÓN.**

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

**Artículo 2.2.2.6. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RECONSTRUCCIÓN.**

Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

**Artículo 2.2.2.7. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: DEMOLICIÓN.**

Obras encaminadas al derribo de edificios completos o partes de los mismos.

- Demolición Parcial: eliminación de elementos sin ningún tipo de protección, que estén fuera de ordenación, partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sea obligada su conservación, elementos de un edificio en ruina parcial y partes con deber de reconstrucción.
- Demolición Total: Eliminación de un edificio en ruina total, que puede conllevar el deber de reconstrucción, y la eliminación total de un edificio sin protección.

**Artículo 2.2.2.8. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO.**

Obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en lo referente a salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros. Están incluidas las reparaciones de elementos arquitectónicos, instalaciones, mantenimiento interior, reparaciones revocos y pinturas. En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos las obras de mantenimiento no podrán alterar los acabados característicos del edificio, utilizará los mismos materiales de origen y similares condiciones constructivas.

**Artículo 2.2.2.9. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: CONSOLIDACIÓN.**

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

**Artículo 2.2.2.10. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.**

Obras que aún manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio. Pueden realizarse sobre cubiertas, fachadas y en el interior de viviendas y locales (redistribución, instalaciones, acabados, carpinterías...).

**Artículo 2.2.2.11. OBRAS DE NUEVA PLANTA.**

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del presente Documento.

CAPÍTULO 2.3  
DISPOSICIONES

**SECCIÓN 2.3.1. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.****Artículo 2.3.1.1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

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

1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - b. En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Plan Especial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
  - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran ajustar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - b. En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.



3. La Ejecución de las Redes Básicas se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

**Artículo 2.3.1.2. TIPOS DE ACTUACIÓN.**

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o alguno de sus elementos, o en el caso de actuaciones edificatorias. A estos efectos, cabe distinguir los siguientes tipos de actuación:

Actuaciones urbanizadoras.

Actuaciones de obras públicas ordinarias.

Actuaciones edificatorias.

**Artículo 2.3.1.3. REQUISITOS PREVIOS DE LAS ACTUACIONES.**

El desarrollo conforme a estos tipos de actuación requerirá previamente:

I. Actuaciones Urbanizadoras:

- A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada de la UA o UAs que integren la urbanización;
- B. La Aprobación Definitiva del Programa de Ejecución.
- C. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

La ejecución se realizará conforme a lo establecido en la legislación vigente.

II. Actuaciones de Obras Públicas Ordinarias:

- A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada;
- B. Obtención el suelo público establecido por la ordenación detallada de alguna de las siguientes formas:

a) Sistemas Generales:

Cesión vinculada a la Unidad de Actuación.

Ocupación Directa.

Expropiación.

b) Sistemas Locales:

Cesión directa y gratuita del suelo.



Cesión vinculada a la reparcelación de la UA.

Cesión en virtud de convenio Urbanístico.

d) Expropiación.

La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

### III. Desarrollo de Actuaciones Edificatorias:

A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada;

B. Tener la condición de solar o poder adquirirla completando su urbanización mediante el mecanismo de Urbanización y Edificación simultánea establecido en el artículo 2.3.1.5 de la presente normativa.

#### **Artículo 2.3.1.4. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES.**

##### A. ACTUACIONES EN SOLARES.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en la legislación vigente, se ejecutará mediante Actuación Edificatoria, pudiendo concederse directamente licencia de edificación.

##### B. ACTUACIONES EDIFICATORIAS SOBRE PARCELAS QUE DEBEN OBTENER LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Serán objeto de este tipo de actuaciones aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidad de Actuación Urbanizadora que precisen obtener la condición de solar por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o por tener que completar su urbanización.

El procedimiento se desarrollará conforme a las siguientes particularidades:

1. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos con destino público señaladas en el planeamiento.
2. En el caso de que la actuación suponga un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo libre de cargas preciso para alojar el 10 % del aprovechamiento lucrativo de la actuación. Esta cesión podrá sustituirse por compensación monetaria sustitutiva.
3. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento conforme al siguiente procedimiento:



Una vez obtenido el suelo para usos públicos establecido y aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente se ejecutarán las obras descritas en el mismo mediante el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias.

El coste se sufragará por los propietarios mediante el abono de las correspondientes cuotas de urbanización, fijadas en su cuantía en alguno de los siguientes instrumentos:

Proyecto de Reparcelación;

Convenio Urbanístico;

Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas quedarán afectadas, con carácter real, al pago de las cuotas fijadas.

Se exceptúan de este procedimiento las obras de pequeña entidad que completen la urbanización existente, pudiéndose ejecutar simultáneamente a las obras de edificación y con cargo al promotor.

Estas obras de urbanización deberán ser incluidas en el correspondiente Proyecto de Edificación, ejecutándose conforme a lo establecido en el artículo 2.3.1.5 de esta normativa.

4. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

#### C. EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

Estas actuaciones se desarrollarán mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de las Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación urbanística.

##### **Artículo 2.3.1.5. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.**

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en SUNC o SUB, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de SUNC o SUB con Programa de Ejecución aprobado, se hayan cumplido los requisitos 1, 2, y 3 de los apartados anteriores y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.



El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100 % del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Programa de Ejecución y del Plan Parcial.

5. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado.

Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

#### **Artículo 2.3.1.6. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

##### **A. EDIFICACIÓN.**

Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

**B. CONSERVACIÓN.**

- A. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística sin verificar en las mismas alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
- B. Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:
  1. Cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.
  2. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

**Artículo 2.3.1.7. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.**

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional según las condiciones referidas en los artículos 187 y 187 bis de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura modificada por la ley 10/2015.

**Artículo 2.3.1.8. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.****A. INTRODUCCIÓN.**

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.



#### B. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.
4. Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### C. EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el TÍTULO 4 de la presente normativa Urbanística de este Plan.

En cualquier edificación o elemento inventariado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

#### D. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones o instalaciones existentes que no se ajusten a las determinaciones del presente documento de planeamiento quedan definidas en el apartado b) del artículo 79 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Estas edificaciones e instalaciones quedarán asimiladas a las construcciones clandestinas o ilegales, según lo establecido en el Capítulo V del Título V de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



No podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
3. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
4. La integridad del dominio público.

#### **E. EDIFICACIONES O INSTALACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.**

Las edificaciones o instalaciones existentes previamente a la aprobación del presente planeamiento y que se hayan realizado de manera clandestina o ilegal podrán ser reguladas por lo establecido en los artículos 192 y siguientes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

### **SECCIÓN 2.3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 2.3.2.1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**

Quedarán reguladas por la legislación urbanística y sectorial vigente, además de las Ordenanzas Municipales que le fueran de aplicación.

#### **Artículo 2.3.2.2. CÉDULA URBANÍSTICA.**

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado



tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

### **Artículo 2.3.2.3. ALINEACIÓN OFICIAL.**

#### **A. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.**

1. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obras, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
2. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
3. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por los servicios técnicos municipales sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
4. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
5. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.
6. Cuando la alineación se sitúe dentro de las zonas de influencia de las carreteras la licencia requerirá informe previo vinculante del servicio de Carreteras.

#### **B. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.**

1. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.
2. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.



3. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
- a. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los plazos de ordenación.
  - b. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
  - c. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
  - d. Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la continuidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

#### SECCIÓN 2.3.3. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Estas normas regulan de forma general las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

##### ***Artículo 2.3.3.1. VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).***

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración, así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, cuyas áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices, planes sectoriales y Programas Coordinados de actuación en esta materia aprobados por el Gobierno de Extremadura.

##### ***Artículo 2.3.3.2. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).***

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido. Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por RD 849/1986, de 11 de abril o legislación vigente en esa materia.

**Artículo 2.3.3.3. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación, y normas complementarias.

**A. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.**

1. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en este Plan General.
2. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

**B. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.**

1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico, y normas complementarias.
3. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión
4. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

**C. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.**

1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.



2. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.
3. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.
4. En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

#### D. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

1. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente.

En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

2. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de local.
3. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
4. En garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m<sup>2</sup>.
5. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III. del presente artículo.

#### E. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado III. del presente artículo, en los siguientes casos:

1. Garajes con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.
2. Hornos incineradores.
3. Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
4. Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
5. Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

**F. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.**

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

**Artículo 2.3.3.4. PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.**

Se estará a lo dispuesto por el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 2.3.3.5. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.**

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa de protección contra incendios vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

**Artículo 2.3.3.6. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIATIVA.**

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas.

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

Instalaciones nucleares.

Instalaciones radiactivas.

Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes, y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

**Artículo 2.3.3.7. PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTRO-MAGNÉTICOS.**

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las

propias líneas establecen el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

#### SECCIÓN 2.3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO ARTÍSTICO.

##### **Artículo 2.3.4.1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO.**

Las Normas de Protección del Patrimonio regulan, de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección del patrimonio cultural de la comunidad. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece la Normativa de este Plan General.

La inclusión en el Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa y la imposición del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que hace a las obras sobre ellos realizadas objeto de los beneficios previstos por la normativa vigente para los bienes catalogados.

La aprobación definitiva del Instrumento de planeamiento del que el Catálogo forma parte implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece.

Los bienes inmuebles de cualquier tipo afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural se incluyen en este Catálogo exclusivamente a efectos de anotación e identificación, estando sometidos al régimen de normativa y al control y disciplina que en corresponda según la legislación de patrimonio vigente.

#### SECCIÓN 2.3.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO.

##### **Artículo 2.3.5.1. VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

Se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 m.

Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5 m.

Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20 m.

El Término Municipal de Saucedilla es atravesado por las siguientes Vías pecuarias:

N.º	DENOMINACIÓN	LONGITUD APROX. (m)	ANCHURA (m)	SUPERF. APROX. (m <sup>2</sup> )
1	CAÑADA REAL DE MERINAS	13.000	75,21	977.730
2	COLADA DE ALMARAZ	3.000	12	36.000
3	VEREDA DE SERREJÓN A CASATEJADA	5.000	20,89	104.450
4	VEREDA DE SERREJON A ALMARAZ	3.000	20,89	62.670
5	VEREDA DE PLASENCIA	4.000	20,89	83.560

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos se establece de acuerdo con la normativa sectorial recogida en la presente normativa.

#### **Artículo 2.3.5.2. CAUCES NATURALES.**

Los cauces existentes en el Término Municipal quedan regulados por el Reglamento de Dominio Público hidráulico, RD 849/1986, modificado por el Real Decreto 9/2008.

Por tanto quedan sujetos a las protecciones establecidas por dicha ley, de la que se derivan las siguientes normas:

1. Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura.
2. La imposibilidad de realizar obras que alteren el recorrido natural de estos cauces, aun cuando atraviesen parcelas privadas.



3. Se deben mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
4. No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional, de acuerdo con el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de abril y modificado por el Real Decreto 606/2003 de 23 mayo.
5. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación de dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento antes citado referenciando tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
6. Toda actuación que se realice en zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberán contar con la preceptiva autorización según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 606/2003 de 23 mayo.
7. Para cualquier nueva actuación de urbanización, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos donde se delimiten las citadas zonas.

#### SECCIÓN 2.3.6. RED DE DOTACIONES.

##### **Artículo 2.3.6.1. REGULACIÓN.**

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada para cada uno de ellos en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la ordenación del territorio definida por los Sistemas Generales.



En cumplimiento del artículo 12 de la normativa del Plan Territorial de Campo Arañuelo D. 242/2008, este Plan General no prevé dotaciones de suelo para la instalación de equipamientos de competencia no municipal.

#### **Artículo 2.3.6.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al ayuntamiento o la administración competente en las condiciones que más adelante se describen.

Los suelos dotacionales que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación formarán parte de la Red dotacional básica o secundaria, dependiendo de sus condiciones, no siendo considerados sistemas.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público mantendrán su titularidad.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

#### **Artículo 2.3.6.3. PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

Los Sistemas Generales deben localizarse sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 141 y ss de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura:

##### **A. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.**

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

##### **B. EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en los artículos 144 y siguientes de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

##### **C. OCUPACIÓN DIRECTA.**

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido

por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, según lo establecido en el artículo 143 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En los apartados del presente capítulo correspondientes a los distintos sistemas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada uno de estos Sistemas Generales por el Plan General.

#### ***Artículo 2.3.6.4. EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.***

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas conforme a lo establecido en el artículo 141 y ss de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

#### ***Artículo 2.3.6.5. RED DE DOTACIONES: ZONAS VERDES.***

Las Zonas Verdes públicas pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes recogidas en la correspondiente ficha del Título 5 de la presente normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en la Sección 3.1.3 de la presente normativa.

#### ***Artículo 2.3.6.6. RED DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.***

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza que sea de aplicación, y las condiciones de ordenación detallada recogidas en el Título 4 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

**Artículo 2.3.6.7. RED DE COMUNICACIONES: SISTEMA GENERAL VIARIO.****A. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS.**

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a los establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

Carreteras Estatales.

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

CARRETERAS ESTATALES				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO <sup>(1)</sup>	ZONA DE SERVIDUMBRE <sup>(1)</sup>	ZONA DE AFECCION <sup>(1)</sup>	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACION <sup>(2)</sup>
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m	100 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m	8 m	50 m.	General: 50 m. Variantes: 100 m.

<sup>(1)</sup> Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

<sup>(2)</sup> Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).



Carreteras Autonómicas y Provinciales.

Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO <sup>(1)</sup>	ZONA DE SERVIDUMBRE <sup>(1)</sup>	ZONA DE AFECCIÓN <sup>(1)</sup>	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN <sup>(2)</sup>
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Carreteras básicas, intercomarcales y locales	3 m.	8 m.	35 m.	25 m.
Carreteras vecinales	2 m.	6 m.	20 m.	15 m.

<sup>(1)</sup> Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

<sup>(2)</sup> Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

#### B. RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS DE LA RED DE CARRETERAS.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

##### 1. Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- a. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.



- b. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

## 2. Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- a. Quedan prohibidas en esta zona cualquier los cerramientos de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- b. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

## 3. Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

## 4. Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

## C. EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS DE LA RED DE CARRETERAS.

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.



## 1. Reducción de distancias.

### a. Travesías.

En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

### b. Resto de tramos urbanos.

En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

## 2. Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

## D. RED DE CARRETERAS EN SUELO URBANIZABLE.

Cuando una carretera atraviese o límite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

## E. AFECCIONES DE LAS CARRETERAS.

La existencia de elementos de la red de carreteras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso. Estas afecciones quedan señaladas en el Plano de Ordenación correspondiente.

**F. ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN CARRETERAS DE TITULARIDAD ESTATAL.**

La publicidad a instalar en el ámbito del Término Municipal de tal forma que sea visible desde las carreteras de titularidad estatal está prohibida a excepción de aquella situada en Suelo urbano y se regirá por lo establecido en los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

No se podrá instalar señalización turística de ningún tipo que no sea establecida por el SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio o el acuerdo que lo sustituya.

**Artículo 2.3.6.8. RED DE COMUNICACIONES: SISTEMA LOCAL VIARIO.****A. SUELO URBANO.**

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local de la red viaria quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de este Plan General.

**B. SUELO URBANIZABLE.**

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

**C. SUELO NO URBANIZABLE.**

En los caminos públicos se mantendrá una zona de protección con un ancho de 2 metros medidos desde el borde del camino el retranqueo de las edificaciones será de 15 metros a eje de camino.

**Artículo 2.3.6.9. CONDICIONES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.****A. CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Sección 3.1.3 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

**B. SERVIDUMBRES.**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

**C. AFECCIONES.**

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas todas ellas en el Plano de Ordenación correspondiente.

**Artículo 2.3.6.10. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

El Municipio de Saucedilla de abastecerá de la conexión con la nueva Mancomunidad de Aguas del Campo Arañuelo a través del depósito de nueva creación situado al norte del casco urbano. Los recursos asignados por la Confederación Hidrográfica del Tajo, no sobrepasarán los 91.000 m<sup>3</sup> anuales asignados hasta el horizonte del año 2021.

1. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).
2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
3. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
4. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

**Artículo 2.3.6.11. RED DE ALCANTARILLADO.****A. CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED.**

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, con factor de dilución 1:10, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público.

En el caso de urbanizaciones se presentará carácter separativo de redes para aguas pluviales y residuales. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas

residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

No podrán situarse en el Dominio Público Hidráulico ningún elemento de la Red de Saneamiento (colectores, depuradoras, etc.), pudiendo cruzarlo únicamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce.

#### B. CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL.

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).
2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica.
3. Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica regulada en el artículo 100 de texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del reglamento del Dominio Público Hidráulico.

#### C. TRATAMIENTO DE VERTIDOS.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización —inmediata o diferida— o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.



Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y las condiciones definidas en el artículo 3.1.3.5 de la presente normativa.

#### **Artículo 2.3.6.12. REDES DE TELECOMUNICACIONES.**

Deberán ajustarse a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en consonancia con lo establecido sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, cuya normativa actual de aplicación es el Real Decreto - Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y la Orden ITC 1644/2011 de 10 de junio.

Quedarán regulados por dicha normativa actualmente vigente o cualquiera que la sustituya, los siguientes aspectos:

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
2. Uso compartido de la propiedad pública.
3. Instalaciones radioeléctricas.
4. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística:
5. Características de las Infraestructuras.
6. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

### TÍTULO 3

#### ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

##### CAPÍTULO 3.1

##### GENERALIDADES

###### SECCIÓN 3.1.1. DEFINICIONES RELATIVAS A LA DIVISIÓN DEL SUELO.

#### **Artículo 3.1.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

##### A. DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el presente Plan General



clasifica el suelo del término municipal en Urbano Consolidado y No Consolidado, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los capítulos siguientes de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de la legislación urbanística.

#### B. SUELO URBANO.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos por la legislación vigente, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme a la misma existen dos categorías dentro de esta clase de suelo:

Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

#### C. SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en el Plano de Ordenación n.º 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en el Título 4 de la presente normativa, conforme a la legislación urbanística vigente.

#### D. SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio recogido en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que

se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

### **Artículo 3.1.1.2. DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO.**

#### A. DEFINICIÓN.

Es la que divide el Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística y el Suelo Urbanizable en Sectores.

#### B. ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se define como aquel ámbito de suelo urbano que presenta un tejido urbano característico y diferenciado por incluir un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlo con respecto a otras áreas.

Se puede identificar con áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico.

Son los ámbitos de referencia para determinar los límites de atribución de aprovechamientos y los estándares mínimos de dotaciones establecidos en la normativa urbanística vigente para el suelo urbano.

#### C. SECTORES.

Son los ámbitos en los que se subdivide el Suelo Urbanizable a efectos del establecimiento de su ordenación detallada mediante Plan Parcial.

### **Artículo 3.1.1.3. CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.**

Es la asignación de un uso global a una Zona de Ordenación Urbanística de Suelo Urbano o Sector de Suelo Urbanizable.

### **Artículo 3.1.1.4. ZONAS DE ORDENANZA Y ORDENANZAS.**

Las Zonas de Ordenanza son los ámbitos establecidos por la ordenación detallada de una Zona de Ordenación Urbanística o Sector, que el planeamiento sujeta a la aplicación de una misma Ordenanza reguladora de las condiciones de uso y edificación.

Las Ordenanzas son el conjunto de determinaciones normativas que regulan de forma homogénea en su zona las condiciones de uso y edificación, a través del establecimiento del régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y la previsión de las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas aplicables.

En aquellas Zonas de Ordenación Urbanística y Sectores cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo



de cada Ordenanza se recogen en las Fichas de Ordenanza de los capítulos Sección 5.1.2 y Sección 5.2.2 de la presente normativa.

En aquellos otros ámbitos donde la ordenación detallada se remite a un posterior instrumento de planificación, corresponderá a éste el establecimiento de las Ordenanzas correspondientes.

### SECCIÓN 3.1.2. DEFINICIONES RELATIVAS A LA RED DE DOTACIONES.

#### **Artículo 3.1.2.1. DEFINICIÓN.**

Constituye la Red de Dotaciones el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

La legislación del Suelo de Extremadura distingue entre las siguientes categorías de dotaciones:

Red Básica Dotacional, como elemento de Ordenación Estructural.

Red Secundaria Dotacional, como elemento de Ordenación Detallada.

Una segunda clasificación de las dotaciones recogida en las definiciones de la Disposición Preliminar de la Ley del Suelo de Extremadura distingue entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, refiriéndose esta clasificación al ámbito de influencia de las dotaciones, a la titularidad pública de las mismas, a la obtención y ejecución, así como para la forma en que computan a los efectos de estándares mínimos de cesión para los distintos tipos de ámbitos.

#### **Artículo 3.1.2.2. RED BÁSICA DOTACIONAL.**

La Red Básica es el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio.

Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio. Dentro de esta Red los elementos de mayor significación que además sean de titularidad pública serán Sistemas Generales.

La Red básica se clasifica, por tanto, de la siguiente forma:

a. Titularidad pública:

Sistema General.

Sistema local.

b. Titularidad privada.

**Artículo 3.1.2.3. RED SECUNDARIA DOTACIONAL.**

La Red Secundaria es el conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos limitados, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio. Su delimitación es ordenación de carácter detallado.

La Red secundaria se clasifica, por tanto, de la siguiente forma:

a. Titularidad pública:

Sistema local.

**Artículo 3.1.2.4. CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES POR SU DESTINO.**

A efectos de su asignación a diferentes usos y características las dotaciones se clasifican de la siguiente manera:

Red de Comunicaciones.

Red de Zonas Verdes.

Red de Equipamientos, dentro de los cuales distinguimos:

Red de equipamientos comunitarios (Educativo, Cultural, Deportivo, Administrativo, Institucional, Sanitario y Asistencia);

Red de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

**Artículo 3.1.2.5. RED DE DOTACIONES: ZONAS VERDES.****A. DEFINICIÓN.**

Constituye la Red de Zonas Verdes el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Las zonas Verdes pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes recogidas en la correspondiente ficha incluida en la presente normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 3.1.1.5 de la presente normativa.

**B. RED BÁSICA.**

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Zonas Verdes cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato. Éstos pueden ser Sistema General o no.

**C. RED SECUNDARIA.**

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres que no tienen la consideración de Red Básica.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se distinguen de las Zonas Verdes de la Red Básica mediante la asignación de un color diferenciado en los planos de ordenación.

**Artículo 3.1.2.6. RED DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.****A. DEFINICIÓN.**

Constituye la red de equipamientos comunitarios el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a los respectivas Ámbitos Normativos, recogidas en las correspondientes fichas incluidas en esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en el Capítulo 4.4 de la presente normativa.

Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.



## B. CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código correspondiente los integrados en el Red Básica, con SG los Sistemas Generales (ordenación estructural) y con color distinto y sin código los integrados en la Red Secundaria (ordenación detallada).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación,

Uso Educativo.

Uso Cultural.

Uso Deportivo.

Uso Administrativo.

Uso Institucional.

Uso Asistencial.

Uso Sanitario.

Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos, que se desarrollan en sección aparte por su singularidad.

## C. REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento general podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza de equipamientos, recogidas en la correspondiente ficha de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

### **Artículo 3.1.2.7. RED DE DOTACIONES: SISTEMA VIARIO.**

#### A. DEFINICIÓN.

Se denomina Sistema de la Red Viaria de vías públicas al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la



estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario general se ajustará a las condiciones señaladas en el artículo 2.3.6.7.<sup>a</sup> de la presente normativa, a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el artículo 3.1.3.2 y artículo 3.1.3.3 de la presente normativa.

## B. CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

### 1. Sistema General de la Red Viaria (RV) (ordenación estructural), constituido por:

#### a. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas.

#### b. Viario de segundo orden:

Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

Caminos Vecinales Estructurantes.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable, se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

## **Artículo 3.1.2.8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.**

### A. DEFINICIÓN.

La Red de Servicios urbanos e Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

### B. RED BÁSICA.

Está constituida por:

Los Depósitos de agua y las instalaciones de potabilización, bombeo, etc.

Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales;



Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el municipio;

La red básica de telefonía y telecomunicaciones.

#### C. RED SECUNDARIA.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

### SECCIÓN 3.1.3. DEFINICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS.

#### **Artículo 3.1.3.1. USO GLOBAL.**

1. Se entiende por Uso Global el uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

#### **Artículo 3.1.3.2. USOS PORMENORIZADOS.**

Se definen como Usos Pormenorizados los correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

#### **Artículo 3.1.3.3. USO MAYORITARIO.**

El uso mayoritario en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

#### **Artículo 3.1.3.4. USO COMPATIBLE.**

El uso compatible es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

#### **Artículo 3.1.3.5. SITUACIÓN DE LOS USOS.**

A los efectos de regular en cada Ordenanza Zonal la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

Todas las localizaciones.

Manzana.



Parcela.

Planta sótano y/o semisótano.

Planta Baja.

Planta de pisos.

Edificio exclusivo.

#### ***Artículo 3.1.3.6. DESTINO DE LOS USOS.***

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

Público (P).

Privado (V).

Público/privado (PV).

#### ***Artículo 3.1.3.7. CLASES DE USOS: CLASIFICACIÓN CONFORME A SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES.***

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, el Plan General distingue los siguientes Usos Globales:

Uso Residencial.

Uso Industrial.

Uso Terciario.

Uso Dotacional.

Uso agropecuario.

La implantación de estos usos se desarrollará con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del artículo 5.1.2.1 de la presente normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

#### ***Artículo 3.1.3.8. USO RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.***

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.



Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

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

### ***Artículo 3.1.3.9. USO INDUSTRIAL: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.***

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

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- 1. Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.
- 2. Industrial Productivo (IP), aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha que pueden ser:
  - a. Inocuas: Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
  - b. Molestas grado 1.º: Pequeñas industrias o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
  - c. Molestas grado 2.º: Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
  - d. Industrias incompatibles: Industrias incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable,



cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

**Artículo 3.1.3.10. USO TERCIARIO: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

**A. COMERCIAL (TC).**

Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Cabe distinguir las siguientes categorías:

1. Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.
2. Centro Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
3. Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y Ase ajustan a lo establecido para esta categoría en la Ley de Comercio de Extremadura.
4. Venta ocasional en locales provisionales (mercadillo, ferias).

**B. OFICINAS (TO).**

Aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

**C. HOTELERO (TH).**

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas (Ley 2/97, de Turismo de Extremadura):

1. Hoteles, hostales y apartamentos turísticos.
2. Pensiones y casas de huéspedes. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3.<sup>a</sup>.
3. Villas vacacionales, Casas rurales y Agroturismo.
4. Campamentos.

**D. RECREATIVO (TR).**

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

1. Hostelería sin espectáculo (cafeterías, bares, restaurantes, etc.).
2. Hostelería con espectáculo.
3. Salas de Espectáculos.
4. Espectáculos al aire libre.
5. Otras instalaciones de ocio (Parques de atracciones, acuáticos, etc).

**Artículo 3.1.3.11. USO DOTACIONAL - ZONAS VERDES (D-V): DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

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

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de tamaño y utilización se establecen las siguientes categorías, conforme a lo establecido en el anexo I y el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

Parques (V-P), formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

Jardines (V-J), que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

Áreas de Juego (V-AJ), destinadas al recreo de los ciudadanos, con equipamiento adecuado al uso.

Zonas de acompañamiento de viario (V-ZAV), con zonas de paseo, posibilidad de acondicionamiento vegetal y mobiliario urbano adecuado. Incluyen los siguientes usos específicos definidos en la Herramienta de Planeamiento Urbanístico (HDPU) de la Dirección General de Urbanismo:

Áreas Peatonales. Espacios libres públicos (VL).

A éstas hay que añadir las Zonas Verdes no computables (VN) por no cumplir ninguno de los requisitos mínimos del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

**Artículo 3.1.3.12. USO DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS (D-E) : DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes



universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

#### A. USO EDUCATIVO (DE-ED).

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

A efectos de la presente normativa se establece:

1. Preescolar.
2. Educación Primaria.
3. Educación Secundaria.
4. Centros Universitarios.
5. Otros centros educativos.

Además de esta clasificación por el tipo de enseñanza impartida se debe distinguir por su capacidad:

Grado 1.º: Corresponde a los centros académicos y de educación de hasta cuarenta plazas.

Grado 2.º: Corresponde a los centros académicos y de educación hasta ochenta plazas.

Grado 3.º: Corresponde a los centros académicos y de educación de más de ochenta plazas.

#### B. USO DEPORTIVO (DE-CD).

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la presente normativa se establece:

1. Pistas descubiertas.
2. Estadios, pabellones y Complejos.

Además de esta clasificación por el tipo de actividad se debe distinguir para cada una de las categorías anteriores por su capacidad:

Grado 1.º: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Grado 2.º: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

**C. USO ADMINISTRATIVO (DE.-AI).**

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

**D. USO ASISTENCIAL (DE-EA).**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

Grado 1.º: Sin residencia.

Grado 2.º: Con residencia.

**E. USO SANITARIO (DE-ES).**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos; veterinaria, mataderos o funerarios.

A los efectos de la presente normativa se establece:

Grado 1.º: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m<sup>2</sup>, sin hospitalización.

Grado 2.º: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.

Grado 3.º: Centros veterinarios y mataderos.

Grado 4.º: Tanatorios y servicios funerarios.

Grado 5.º: Cementerios.

**F. USO CULTURAL (DE-EC).**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales.

A efectos de la presente normativa se establece:

Grado 1.º: Establecimientos de hasta 100 asistentes.

Grado 2.º: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.

Grado 3.º: Establecimientos de más de 300 asistentes.

Grado 4.º: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

**Artículo 3.1.3.13. USO DOTACIONAL: INFRAESTRUCTURAS: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

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

Incluye los siguientes usos específicos:

1. Red de Instalaciones: Red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, líneas eléctricas, gas, antenas y líneas de telecomunicaciones.
2. Centros de Instalaciones: Depuradoras, depósitos y Tratamiento de aguas, centrales eléctricas, áreas de producción de energía fotovoltaica o eólica, telecomunicaciones y vertederos (tratamiento de residuos sólidos urbanos, materiales inertes, etc).
3. Defensa y Seguridad.
4. Explotación de recursos naturales.
5. Infraestructuras singulares.

**Artículo 3.1.3.14. USO DOTACIONAL: COMUNICACIONES: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

Comprende las instalaciones destinadas a red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos:

1. Red de comunicaciones.
  - a. Red viaria.
  - b. Áreas de servicio y gasolineras.
2. Terminal de comunicaciones: Ferroviaria, aeronáutica y Estación de Autobuses.
3. Garajes y aparcamientos, que comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación, con la siguiente clasificación:

Grado 1.º: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.

Grado 2.º: Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

Grado 3.º: Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.



Grado 4.º: Estacionamientos de bicicletas.

Grado 5.º: Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado.

### **Artículo 3.1.3.15. USO AGROPECUARIO: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.**

El uso Agropecuario no viene definido como tal en el Reglamento de planeamiento de Extremadura.

Uso agropecuario almacenaje (AGA): tanto en entorno urbano como en rural es aquel que no realiza una actividad productiva, sino únicamente de almacenamiento y guarda de enseres y maquinaria de uso agropecuario.

Uso agropecuario productivo (AGP): es el uso que implica una producción agropecuaria, bien sea familiar o que tenga entidad productiva.

Grado 1.º: actividad familiar agropecuaria sin entidad productiva tal como huertos familiares o corrales con animales que no lleguen a generar núcleo zoológico.

Grado 2.º: actividad con entidad agropecuaria que debe situarse fuera de núcleo de población.

## CAPÍTULO 3.2

### DIRECTRICES

#### SECCIÓN 3.2.1. CONDICIONES GENERALES.

### **Artículo 3.2.1.1. DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO.**

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, todo ello adaptándose a lo dispuesto en el Plan Territorial del Campo Arañuelo, Decreto 242/2008. En este sentido, el Plan General establece las siguientes directrices:

1. Se consolida el modelo de ocupación existente y se plantea un pequeño Polígono Industrial junto a la Autovía A-5.
2. La ordenación del crecimiento urbano se orienta hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
3. Se establece el marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.



4. Se potencia la protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico tomando el modelo del plan territorial.
5. Se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
6. Se planifican las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del núcleo urbano.
7. Se clasificarán como Suelo No Urbanizable de Protección aquellos suelos afectados por normativa ambiental y sectorial de protección

SNUP-N. Protección Natural: formado por los espacios naturales integrantes de la Red Natura 2000.

SNUP-A. Protección Ambiental: formado por Cauces y Vías pecuarias.

SNUP-C. Protección Cultural: Yacimientos Arqueológicos.

SNUP-E. Protección Estructural: Regadío y Agrícola-Ganadero.

SNUP-I. Protección Infraestructuras: Redes viarias.

#### **Artículo 3.2.1.2. DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANO.**

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores ambientales propios del medio rural en que se asientan.

En orden a conseguir esta meta, el Plan General ha de cubrir los siguientes objetivos:

1. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos, para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
2. Establecimiento de condiciones normativas en las zonas de ensanche de manzana cerrada que se adecuen realmente a las tipologías y alturas existentes.
3. Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares con criterios de continuidad respecto a la edificación existente regulando tipológicos para dar continuidad a la estructura existente.
4. Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.



5. Regulación los parámetros de parcela mínima que eviten la atomización de propiedad.
6. Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano.
7. Favorecer el desarrollo de zonas parcialmente urbanizadas mediante la regulación en unidades de actuación que les pongan en disposición de ser ocupados.
8. Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.
9. Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

#### **Artículo 3.2.1.3. DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANIZABLE.**

Las zonas de ampliación del suelo urbano, así como los sectores de suelo urbanizable, se señalarán siguiendo los siguientes criterios:

1. Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura.
2. En la medida de lo posible, se procurará que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas, pueda contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.
3. Generar una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución, incorporando la oportuna delimitación de Unidades de Actuación y sectores de Suelo Urbanizable.
4. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
  - a. Establecer las zonas verdes, equipamientos y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
  - b. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios.
5. Las zonas de ampliación establecidas respetarán los siguientes condicionantes:
  - a. Se plantearán sobre espacios de la cuenca vertiente servida por la red de saneamiento existente, al objeto de evitar bombeos de saneamiento o duplicidad de depuradoras.
  - b. Respetarán las barreras impuestas por los elementos hidrográficos y de infraestructuras existentes.



### CAPÍTULO 3.3

#### DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL SUELO URBANO

##### SECCIÓN 3.3.1. CONDICIONES GENERALES.

###### **Artículo 3.3.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General Municipal.

Conforme al artículo 9 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura el presente Plan clasifica:

**SUELO URBANO CONSOLIDADO:** Estos suelos corresponden con el Suelo Urbanizado descrito en el artículo 9 de la LSOTEX Modificado por la Ley 9/2010.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Capítulo.

###### **Artículo 3.3.1.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: REQUISITOS PREVIOS.**

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

El propio Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

###### **Artículo 3.3.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con



cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en la presente normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.

Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en la presente normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

#### ***Artículo 3.3.1.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.***

El presente Plan General establece la división en ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se incluyen en el presente título.

#### ***Artículo 3.3.1.5. DIVISIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.***

El presente Plan General establece una división estructural del suelo urbano, diferenciando en su interior una serie de Zonas de Ordenación Urbanística a las que se asigna un uso global diferenciado. Esta división se define gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural, distinguiéndose las siguientes zonas y usos globales:

CENTRO URBANO TRADICIONAL: Residencial.

NUEVOS DESARROLLOS URBANOS: Residencial.

INDUSTRIAL COMPATIBLE CON MEDIO URBANO: Industrial.

AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO: Agropecuario.

EQUIPAMIENTOS: Dotacional.

ZONAS VERDES: Dotacional.

**Artículo 3.3.1.6. ÁREAS DE REPARTO.**

En el Suelo Urbano Consolidado y en las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado cuyo desarrollo se prevé en régimen de Obras Públicas Ordinarias, no se establecen Áreas de Reparto. Cada solar será el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento objetivo asignado por las condiciones de ordenanza.

Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado sujetas a desarrollo en régimen de Actuaciones Urbanizadoras, integraran cada una un Área de Reparto independiente junto con él o los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso. Su aprovechamiento medio se determinará en cada caso calculando el aprovechamiento objetivo total derivado de la aplicación de las Ordenanzas Zonales correspondientes a los suelos lucrativos previstos en la ordenación, y dividiéndolo por la superficie total del Área de Reparto.

**Artículo 3.3.1.7. ZONAS DE ORDENANZA.****A. DEFINICIÓN.**

El Plan General de Ordenación Urbana establece la regulación detallada de todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de Zonas de Ordenanza para las que se define, de manera diferenciada, un determinado tipo de condiciones normativas adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Ordenanzas se define como Zona de Ordenanza y se recoge en los planos de ordenación de la serie n.º 3 del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente normativa.

Las determinaciones de las Zonas de Ordenanza son de carácter detallado, a excepción de las reguladas en el siguiente artículo. Las fichas de Ordenanza se recogen en el Título 5, señalándose en ellas las determinaciones de Ordenación Estructural.

**B. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

Son de carácter estructural las siguientes determinaciones de las Zonas de Ordenación Urbanística:

La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad bruta, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos.

La determinación del Uso Global.



## SECCIÓN 3.3.2. CONDICIONES PARTICULARES.

**Artículo 3.3.2.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Para el suelo urbano consolidado, se han establecido los usos globales y compatibles.

Así todo el suelo urbano consolidado queda incluido en los ámbitos de las siguientes ordenanzas:

## A. Residencial Casco Tradicional.

			RESIDENCIAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	CENTRO URBANO TRADICIONAL		
USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECÍFICO	CONDICIONES
Residencial (OE)	RU residencial Unifamiliar	Todos	
	RP Residencial Plurifamiliar	Todos	
USOS COMPATIBLES			
Terciario	TC Terciario comercial	Grados 1, 2 y 4	
	TH Terciario Hotelero		En edificio exclusivo
	TO Terciario Oficinas		
Dotacional	DE Dotacional Equipamiento		
	DZV Dotacional Zona verde	Todos	
Industrial	IA Industrial Almacenaje	Categoría a y b	En planta baja o edificio exclusivo



## B. Nuevos Desarrollos Periféricos de uso predominante residencial.

			RESIDENCIAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	NUEVOS DESARROLLOS URBANOS		
USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECÍFICO	CONDICIONES
Residencial (OE)	RU Residencial Unifamiliar		
	RP Residencial Plurifamiliar		
USOS COMPATIBLES			
Terciario	TC Terciario comercial	Grados 1, 2 y 4	
	TH Terciario Hotelero		En edificio exclusivo
	TO Terciario Oficinas		
Dotacional	DE Dotacional Equipamiento		
	DZV Dotacional Zona verde		
Industrial	IA Industrial Almacenaje		En planta baja o edificio exclusivo



## C. Industrial.

			INDUSTRIAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	INDUSTRIAL COMPATIBLE EN MEDIO URBANO		
USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECÍFICO	CONDICIONES
Industrial (OE)	IP Industrial Productivo	Tipo a, b y c	
	IA Industrial Almacenaje	Todos	
USOS COMPATIBLES			
Terciario	TC Terciario comercial		
	TO Terciario Oficinas		
Dotacional	DZV Dotacional Zona verde	Todos	
	DE Dotacional Equipamiento	Todos	
Industrial			
	RU residencial Unifamiliar		Vinculado al uso principal



## D. Agropecuario en medio urbano.

			INDUSTRIAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO		
USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECÍFICO	CONDICIONES
Agropecuario (AG)	AGA Almacenaje		
	AGP productivo	Grado 1	Siempre que no genere actividad productiva ni núcleo zoológico
USOS COMPATIBLES			
Terciario	TC Terciario comercial	Todos	
	TO Terciario Oficinas		
Dotacional	DZV Dotacional Zona verde	Todos	
	DE Dotacional Equipamiento		



## E. Dotacional.

			DOTACIONAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	EQUIPAMIENTOS		
USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECÍFICO	CONDICIONES
Dotacional (OE)	DZV Dotacional Zona verde	Todos	
	DE Dotacional Equipamiento	Todos	Compatibles con el medio urbano
USOS COMPATIBLES			
Terciario	TC Terciario comercial	TC tipo 1	Vinculado al equipamiento
	TO Terciario Oficinas		



## F. Zonas verdes.

			DOTACIONAL
ÁMBITO DE APLICACIÓN	ZONAS VERDES		
USOS			
GLOBAL	PORMENORIZADO	ESPECÍFICO	CONDICIONES
Dotacional (OE)	DZV Dotacional Zona verde	Todos	
	DE Dotacional Equipamiento	D-ED 1	
USOS COMPATIBLES			
Terciario	TC Terciario comercial	TC. 1	Pequeños quioscos edificabilidad máx 0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**Artículo 3.3.2.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-1.
NOMBRE	AGROPECUARIO FINAL C/ SAN JUAN	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	Se encuentra situado al suroeste del casco urbano.
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>Se encuentra parcialmente consolidado, se observa parcelación urbanística y cuenta con algunos servicios urbanísticos: e. eléctrica, abastecimiento agua.</p>

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión indirecta: Compensación
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. Proyecto de urbanización

PARÁMETROS ESTRUCTURALES			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	30.000,01 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	21.000 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	13.221,40 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	0	VIARIO	11.538 m <sup>2</sup>
Vivienda protegida			



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	30.000,01 m <sup>2</sup>
Total de reservas de suelo dotacional	5.240,61 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	5.240,61 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	210 plazas 105 públicas

USO GLOBAL	ORDENANZAS
AGROPECUARIO	Artículo 5.1.2.1. ficha: Agropecuario en medio urbano

USOS PORMENORIZADOS (ORDENACIÓN DETALLADA)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-2
NOMBRE	DOTACIONAL, ZONA C/CARLOS V	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>Norte del casco urbano comprendiendo un ámbito parcialmente urbanizado que soporta uso mayoritariamente dotacional.</p>
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>Suelo de propiedad pública parcialmente urbanizado a falta de pavimentación del viario.</p> <p>Se asume la ordenación existente.</p>

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión directa
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Proyecto de urbanización. Obras Públicas Ordinarias

PARÁMETROS ESTRUCTURALES			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	9.118,73 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	-
Superficie neta	6.305,67 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	-
N.º VIVIENDAS	-	VIARIO	1.885,43 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	-		



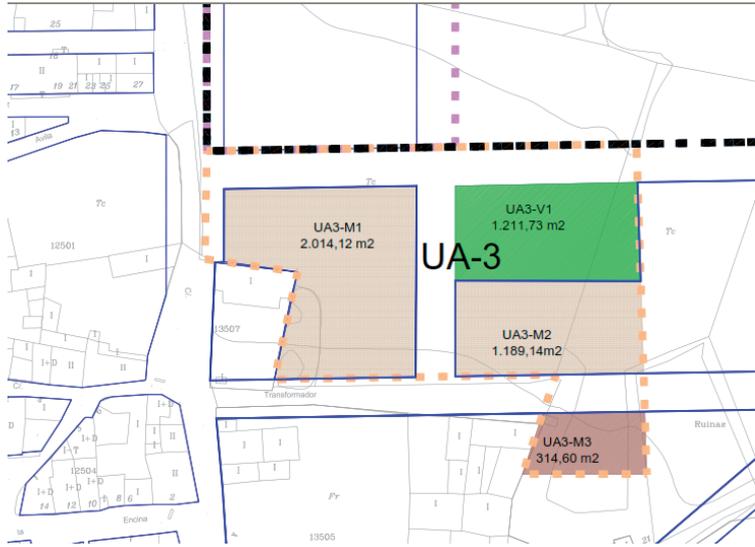
RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	9.118,73 m <sup>2</sup>
Suelo dotacional	6.305,67 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	927,63 m <sup>2</sup>
Total Reservas de suelo dotacional	7.233,30 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	63 plazas

USO GLOBAL (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)	ORDENANZAS
DOTACIONAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Equipamientos

USOS PORMENORIZADOS (ORDENACIÓN DETALLADA)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-3
		CON ORDENACIÓN DETALLADA
NOMBRE	RESIDENCIAL CALLE TRANSFORMADOR 2	

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>Se encuentra situado al norte del casco urbano tradicional comprendiendo un ámbito parcialmente incluido en suelo urbano.</p>
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>En parte clasificado como Suelo Urbano según PDSU. Se le dota de una nueva ordenación</p>

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión indirecta: Compensación
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. Proyecto de urbanización



PARÁMETROS ESTRUCTURALES			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	6.852,30 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	4.796,61 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	3.526,86 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	22	VIARIO	2.122,7 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	6		

RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	6.852,29 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	1.211,73 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
Total de reservas de suelo dotacional	1.211,73 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	48 plazas 24 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Centro urbano tradicional. Artículo 5.1.2.1. ficha: Nuevos Desarrollos Urbanos

USOS PORMENORIZADOS (ORDENACIÓN DETALLADA)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-4
NOMBRE	RESIDENCIAL CALLE TRANSFORMADOR	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>Se encuentra situado al norte del casco urbano tradicional comprendiendo un ámbito parcialmente incluido en suelo urbano.</p>
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>En parte clasificado como Suelo Urbano según PSDU. Se le dota de una nueva ordenación</p>

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión indirecta: Compensación
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. Proyecto de urbanización

PARÁMETROS ESTRUCTURALES			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	9.322,54 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	6.525,78 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	M1+M2= 3.711,61 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	32	VIARIO	4.025,79 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	9		



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	9.322,54m <sup>2</sup>
Zonas verdes	1.585,14 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
Total Suelo dotacional	1.585,14 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	65 plazas 33 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Centro urbano tradicional. Artículo 5.1.2.1. ficha: Nuevos Desarrollos Urbanos

USOS PORMENORIZADOS (OD)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-5
NOMBRE	RESIDENCIAL OLIVAR	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>Se encuentra situado al sur del casco urbano tradicional modifica las alineaciones del PDSU y abre un nuevo viario trasero.</p>
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>Suelo parcialmente Urbano según PDSU al que se dota de una nueva ordenación</p>

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión indirecta
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. Proyecto de urbanización

PARÁMETROS ESTRUCTURALES			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	4.548,31 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	3.183,82 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	2.047,17 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	15	VIARIO	1.855,86 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	4		



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	4.548,31 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	681,28 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
Total Suelo dotacional	681,28 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	31 plazas 16 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Nuevos Desarrollos Urbanos

USOS PORMENORIZADOS (ORDENACIÓN DETALLADA)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-6
NOMBRE	INDUSTRIAL, ZONA C/CARLOS V	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>Se encuentra situado al norte del casco urbano comprendiendo un ámbito parcialmente urbanizado que soporta uso mayoritariamente industrial.</p>
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>Proviene se la modificación puntual n.º 4 del PDSU donde se considera suelo urbano no consolidado</p>

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión directa
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. Proyecto de urbanización

PARÁMETROS ESTRUCTURALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	63.024,90 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	44.117,72 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	24.583,76 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	-	VIARIO	24.225,52 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	-		



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	63.024,90 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	9.488,76 m <sup>2</sup>
Equipamiento	4.390,20 m <sup>2</sup>
Total suelo dotacional	13.878,96 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	441 plazas 258 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
INDUSTRIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Industrial compatible con medio urbano

USOS PORMENORIZADOS (ORDENACIÓN DETALLADA)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-7
NOMBRE	Calle Valladolid	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	Se encuentra situado al oeste del casco urbano.
	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>  Proviene se la modificación puntual n.º 2 del PSDU donde se considera suelo urbano no consolidado
<b>GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)</b>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión directa
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. Proyecto de urbanización



PARÁMETROS ESTRUCTURALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	8.753,47 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	4.376,74 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	4.902,94 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	30	VIARIO	2.173,06 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	100 %		

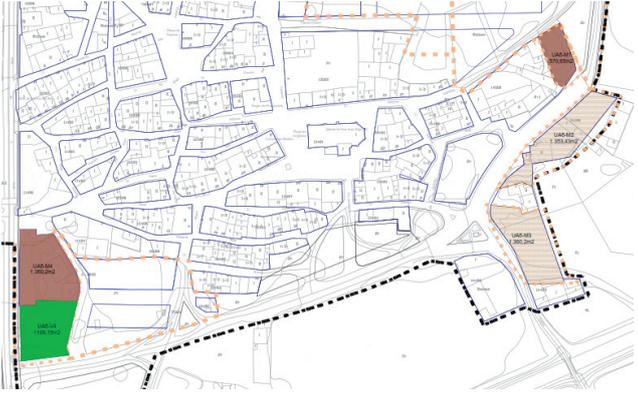
RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	8.753,47 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	958,63 m <sup>2</sup>
Reservas de suelo dotacional	715,87 m <sup>2</sup>
Total suelo dotacional	1.654,50 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	44 plazas 28 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Nuevos Desarrollos Urbanos

USOS PORMENORIZADOS (OD)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		UA-8
NOMBRE	Regularización sur	CON ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	Se encuentra situado al sur del casco urbano.
	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>  Se trata de un suelo parcialmente urbanizado sin cumplir con los deberes de cesiones
<b>GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)</b>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión indirecta
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución.

PARÁMETROS GLOBALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	7.091,69 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	4.900 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	5.437,35 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	10	VIVIENDA PROTEGIDA	No prevista



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total del sector	7.091,69 m <sup>2</sup>
Zonas verdes	1.199,15 m <sup>2</sup>
Equipamientos	0 m <sup>2</sup>
Reservas totales de suelo dotacional	1.199,15 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	20 plazas 10 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Centro urbano tradicional.  Artículo 5.1.2.1. ficha: Nuevos Desarrollos Urbanos

USOS PORMENORIZADOS (OD)	
Según ordenanza y artículo 3.3.2.1	

OBRA PÚBLICA ORDINARIA		OPO-1
NOMBRE	PARQUE MUNICIPAL	

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	Se encuentra situado al nordeste del casco urbano.
	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>  Se trata de una zona parcelada y vendida por el ayuntamiento como suelo urbano consolidado antes de la aprobación del PDSU. las obras de urbanización no se encuentran terminadas.  Se respeta la parcelación realizada por el municipio.

GESTIÓN DE SUELO (ORDENACIÓN DETALLADA)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión directa
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Proyecto de ejecución. Obra Pública Ordinaria

PARÁMETROS GLOBALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	21.494,70 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	15.046,29 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	8.573,75 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	20	VIARIO AFECTADO	9.227,38 m <sup>2</sup>
VIVIENDA PROTEGIDA	No prevista		



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	21.494,70m <sup>2</sup>
Zonas verdes	3.091,39 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	20 plazas 10 públicas

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	Artículo 5.1.2.1. ficha: Nuevos Desarrollos Urbanos

USOS PORMENORIZADOS (OD)	
RESISENCIAL RU	Parcela mínima 400 m <sup>2</sup>

INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN	
Varios	Existente, ampliación de acerado y pavimentación proyectado
Alumbrado público	Deficiente, sustitución
Electricidad	Existente
Saneamiento	sustitución
Abastecimiento de agua	Deficiente, sustitución

## CAPÍTULO 3.4

## DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

## SECCIÓN 3.4.1. CONDICIONES GENERALES.

**Artículo 3.4.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación correspondiendo con el Suelo Rural descrito en el artículo 12 de la Ley 8/2007 de Suelo (estatal), así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El listado de los sectores incluidos en esta clase es el siguiente:

N.º	ÁREA DE REPARTO	NOMBRE	SUPERFICIE	USO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD TOTAL
1	1	POZO DE SEVELLAR	26.010,42 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	18.207,29 m <sup>2</sup>
2	2	POLÍGONO INDUSTRIAL A-5	219.119,16 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	153.383,41 m <sup>2</sup>

La delimitación de estos suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Capítulo y en la Ficha correspondiente.

Se cumple de esta manera lo regulado en los artículos 13 y 14 de la normativa del Plan Territorial de Campo Arañuelo Decreto 242/2008; el SU 1 "Pozo del Sevellar", de uso residencial se encuentra colindante con el Suelo Urbano. El SU 2 Polígono Industrial A-5 responde a una operación de regularización urbanística.

**Artículo 3.4.1.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: REQUISITOS PREVIOS.**

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General, requiere la previa aprobación del Programa de Ejecución, que en su Alternativa Técnica debe incluir Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización, correspondiente a los sectores a los que se refiera dicho Programa.

**Artículo 3.4.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina



el Programa de Ejecución y el Plan Parcial correspondiente. Todo ello conforme a los artículos 123 y 124 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Programa de Ejecución, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 125 y 126 de la mencionada Ley 15/2001. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley.

#### **Artículo 3.4.1.4. ÁREAS DE REPARTO.**

El presente Plan General establece las siguientes Áreas de Reparto para los sectores delimitados en Suelo Urbanizable.

Tal determinación se introduce en el planeamiento a los efectos de fijar el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento que procede ceder a la administración actuante en cumplimiento del artículo 34 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

NUMERO	SECTORES	APROVECHAMIENTO MEDIO m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
1	POZO DE SEVELLAR	0,70
2	POLÍGONO INDUSTRIAL A-5	0,70

#### **Artículo 3.4.1.5. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.**

Antes de la aprobación del Programa de Ejecución, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los Sistemas Generales y locales definidos en este Plan General, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

#### **Artículo 3.4.1.6. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Programa de Ejecución, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.



Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial y del Anteproyecto de Urbanización que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Sección 3.1.3 de este Plan General.

***Artículo 3.4.1.7. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.***

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 143 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

***Artículo 3.4.1.8. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: PARCELACIÓN.***

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se hayan aprobado definitivamente el Programa de Ejecución y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

***Artículo 3.4.1.9. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.***

Con base en lo previsto en el la disposición adicional CUARTA y QUINTA de la Ley 9/2010 de reforma de la LSOTEX, sobre determinados sectores de Suelo Urbanizable se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación como instrumento para garantizar la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios.

La entidad urbanística de conservación, integrará con carácter forzoso a todos los propietarios afectados.

Los Ayuntamientos no podrán asumir su mantenimiento sino tras haber transcurridos diez años desde la constitución de las correspondientes entidades urbanísticas de conservación.

***Artículo 3.4.1.10. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES.***

En cualquier ampliación de Suelo Urbanizable el Plan Parcial deberá incluir el informe con las medidas determinadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Cultural



elaborados a partir de los resultados de una prospección arqueológica que será llevada a cabo en todo su ámbito de actuación. Ésta, deberá ser llevada a cabo por técnicos especializados en toda la zona de afección, así como áreas de servidumbres, zonas de paso para maquinaria, acopios y préstamos para localizar, delimitar y caracterizar los yacimientos arqueológicos, paleontológicos o elementos etnográficos que pudieran localizarse a tenor de estos trabajos. La finalidad de estas actuaciones previas será determinar con el mayor rigor posible la afección del proyecto respecto a los elementos patrimoniales detectados.

#### **Artículo 3.4.1.11. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

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

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

1. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
2. Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
3. Adscripción de Usos Globales, indicando para cada sector:
  - a. El uso mayoritario.
  - b. Los usos compatibles.
  - c. Los usos prohibidos.
4. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (excluidos sistemas generales).
5. Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m<sup>2</sup> construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
6. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
7. En los sectores de uso predominante residencial, aprovechamiento destinado a viviendas protegidas.

**Artículo 3.4.1.12. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.**

También con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 10 de la Ley 8/2007 de Suelo (estatal) y al artículo 74 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura modificado en la Ley 9/ 2010 y en la Ley 10/2015, se establece para los sectores de uso predominante residencial en suelo urbanizable y urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, la obligación de destinar el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del plan y cuya suma no podrá ser en ningún caso inferior al preciso para materializar el 30 % de la edificabilidad residencial atribuida a la totalidad de las actuaciones urbanizadoras computadas en el ámbito del Municipio.

**Artículo 3.4.1.13. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.**

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5 %, manteniendo íntegramente su validez.
2. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
  - a. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
  - b. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.

**Artículo 3.4.1.14. SECTORES.**

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

## SECCIÓN 3.4.2. CONDICIONES PARTICULARES.

SUELO URBANIZABLE		S.URB-1
NOMBRE	POZO DE SEVELLAR	SIN ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN.	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	<p>Se encuentra situado al este del casco urbano, colindante con él.</p>
	<p><b>CONDICIONES PARTICULARES:</b></p> <p>Suelo fuera de la actual Delimitación de Suelo Urbano según PDSU vigente.</p> <p>Se presenta una propuesta de ordenación detallada sin validez.</p>

GESTIÓN DE SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión Indirecta: Compensación
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Programa de ejecución. (Plan parcial-Proyecto de Urbanización)



PARÁMETROS ESTRUCTURALES			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	26.010,42 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	18.207,29 m <sup>2</sup>
Superficie neta	9.439,63 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	90	VIARIO	Conforme Plan Parcial
VIVIENDA PROTEGIDA	27		

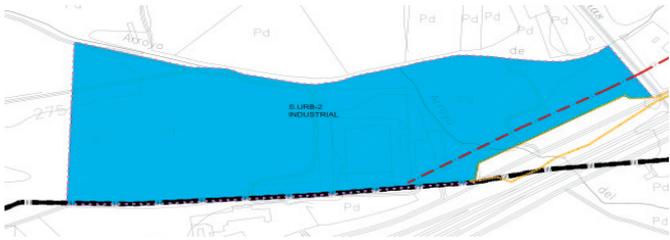
RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	26.010,42 m <sup>2</sup>
Reservas de suelo dotacional Mínimo LSOTEX 10 %	1.820,73 m <sup>2</sup>
Zonas verdes Mínimo LSOTEX 10 %	1.820,73 m <sup>2</sup>
Total reservas dotacional Mínimo 20 %	3.641,46 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	Según artículo 74 d) de la LSOTEX

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

USOS PORMENORIZADOS (ORDENACIÓN DETALLADA)	
USO MAYORITARIO	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Según Plan Parcial
USOS PROHIBIDOS	Según Plan Parcial



SUELO URBANIZABLE.		S.URB-2.
NOMBRE	POLÍGONO INDUSTRIAL AUTOVÍA	SIN ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN.
	Se encuentra situado al este del término municipal lindando con el término municipal de Belvís de Monroy.
	<b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>
	Se desarrollará para la adecuación y regularización de las industrias existentes.

GESTIÓN DE SUELO	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión indirecta. Compensación
INSTRUMENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial. Programa de ejecución.

PARÁMETROS ESTRUCTURALES (OE)			
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	228.217,82 m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO ASIGNADO	159.752,47 m <sup>2</sup> de techo
Superficie neta	159.752,47 m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD BRUTA	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
N.º VIVIENDAS	NO		
VIVIENDA PROTEGIDA	NO		



RESERVAS DE SUELO	
Superficie Total Del Sector	228.217,82 m <sup>2</sup>
Reservas de suelo equipamientos mínimo según LSOTEX 15 %	34.232,67 m <sup>2</sup>
Reservas de suelo dotacional mínimo según LSOTEX	11.410,89 m <sup>2</sup>
Zonas verdes mínimo según LSOTEX	22.821,78 m <sup>2</sup>
Plazas de aparcamiento	Según artículo 74 d) de la LSOTEX

USO GLOBAL (OE)	ORDENANZAS
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL EN POLÍGONO

USOS PORMENORIZADOS (OD)	
USO MAYORITARIO	INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	Conforme al plan parcial*
USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL

\* Solo se consideran compatibles aquellos usos terciarios y dotacionales pormenorizados, compatibles según el artículo 30.2 del Plan Territorial del Campo Arañuelo.



## CAPÍTULO 3.5

### DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### **Artículo 3.5.0.1. DEFINICIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.**

Según recoge la LSOTEX, núcleo de población es el asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda 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.

#### **Artículo 3.5.0.2. DETERMINACIONES PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS NO PREVISTOS.**

La realización de actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no podrán conllevar la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, ni la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes. Tampoco podrán existir más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes, cuya densidad supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.

#### **Artículo 3.5.0.3. LIMITACIONES A LA PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.**

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima establecida en la legislación agraria.

#### **Artículo 3.5.0.4. LIMITACIONES A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b. Los de caracteres públicos locales al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos tramitados según su legislación específica y previa autorización municipal.
- c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.



d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

#### SECCIÓN 3.5.1. CONDICIONES GENERALES.

##### ***Artículo 3.5.1.1. DELIMITACIÓN.***

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

##### ***Artículo 3.5.1.2. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.***

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme al artículo 7 de Reglamento de Planeamiento de Extremadura y al artículo 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

##### ***Artículo 3.5.1.3. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).***

En correspondencia con el artículo 6 y 7.3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados 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.



El Plano de Protección de Recursos, Ordenación de Usos y Activación Territorial del Plan Territorial de Campo Arañuelo establece un Área de Suelo No urbanizable, que en cuanto a ordenación de usos, aparece clasificada como de Regularización de Parcelaciones, concretamente se refiere al paraje conocido como "Viñas de Montecillo" afectando además al término vecino de Belvís de Monroy; se ha optado por mantener esos terrenos dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Común y proponer su desarrollo de manera simultánea con Belvís de Monroy acogiéndose al procedimiento dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 15/2001 LSOTEX: "Regularización de Urbanizaciones clandestinas o ilegales".

#### **Artículo 3.5.1.4. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).**

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal distingue entre:

##### 1. Suelo No Urbanizable con Protección Natural. (SNUP-N).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

###### a. SNUP-NZ, ZEPA.

El término municipal queda parcialmente incluido dentro del espacio catalogado por la Junta de Extremadura como Zona de Especial Protección para las Aves.

ZEPA MONFRAGÜE Y LAS DEHESAS DEL ENTORNO. (ES0000014).

ZEPA EMBALSE DE ARROCAMPO. (ES0000324).

en cumplimiento de la Directiva Aves de la Unión Europea, de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

##### 2. Suelo No Urbanizable con Protección Ambiental. (SNUP-A).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

###### a. SNUP-AC de Cauces.

Conforme a:

Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.



Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

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

b. SNUP-AV de Vías Pecuarias.

Se trata de aquellos terrenos pertenecientes a vías pecuarias clasificadas en el término municipal.

Su régimen se regulará por las determinaciones de las leyes de:

Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

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

3. Suelo No Urbanizable con Protección Cultural. (SNUP-C).

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales y en concreto, en el término municipal de Saucedilla se aplicará a aquellos terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, así como aquellos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 8/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/97, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura y la Ley 3/2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999.

4. Suelo No Urbanizable con protección Estructural. (SNUP-E).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.



a. SNUP-ER regadíos de Valdecañas.

Se trata de aquellos terrenos con una clara vocación agrícola naturales.

Su régimen se regulará por las determinaciones de este Plan General y por la legislación sectorial vigente sobre la materia:

b. SNUP-EAG Agrícola-Ganadero.

Se trata de aquellos terrenos de ganadería extensiva en dehesa de encinas.

Su régimen se regulará por las determinaciones de este Plan General y por la legislación sectorial vigente sobre la materia.

5. Suelo No Urbanizable con protección de infraestructuras. (SNUP-I).

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

Conforme a la legislación sectorial aplicable a cada tipo de infraestructura.

Y especialmente:

Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

**Artículo 3.5.1.5. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

**Artículo 3.5.1.6. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

En un primer nivel se distinguen los usos propios del medio rural de los usos no tradicionales en el mismo que, sin embargo, pueden estar en el Suelo No Urbanizable.

Los primeros están ligados al uso natural del territorio, incluyéndose los recogidos en el artículo 18.2 de la LSOTEX, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan.

El segundo grupo incluiría los descritos en los artículos 23 y 24 de la LSOTEX, sujetos a calificación urbanística, regulados por la legislación sectorial vigente y en los siguientes artículos de esta Normativa.

**Artículo 3.5.1.7. ASIGNACIÓN A TIPOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

A los efectos de establecer su régimen específico, cada una de las clases y categorías de suelo definidas se asignan a un tipo de régimen urbanístico, cuyas condiciones particulares se detallan en la Sección 3.5.2 del presente Capítulo, conforme a la siguiente tabla:

La relación de usos aquí establecida es general, quedando limitada de forma más específica en la descripción de los usos posibles en los artículos correspondientes a cada clase y categoría de Suelo No Urbanizable.

CATEGORIA	Residencial Unifamiliar	Terciario	Dotacional	Industrial	Agropecuario
SNU-C	AU	AU	AU	AU	PE
SNUP-N	AU	AU	AU	PR	PE
SNUP-A	Según afecciones derivadas de su Legislación Sectorial				
SNUP-C	AU	AU	AU	AU	PE
SNUP-ER	AU	AU	AU	AU	PE
SNUP-EAG	AU	AU	AU	AU	PE
SNUP-I	Según afecciones derivadas de su Legislación Sectorial				

AU      AUTORIZABLE

PE      PERMITIDO

PR      PROHIBIDO

**SECCIÓN 3.5.2. CONDICIONES PARTICULARES.****Artículo 3.5.2.1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).****A. DELIMITACIÓN.**

La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente con el código SNUC en los Planos de Ordenación de la serie n.º 1, a escala 1/10.000. El Plano de Protección de Recursos, Ordenación de Usos y Activación Territorial del Plan Territorial de Campo Arañuelo establece un Área de Suelo No urbanizable, que en cuanto a ordenación de usos, aparece clasificada como de Regularización de Parcelaciones, concretamente se refiere al paraje conocido como "Viñas de Montecillo", el cual ha sido clasificado como Suelo No Urbanizable



Común y se propone su desarrollo de manera simultánea con Belvís de Monroy acogiendo al procedimiento dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley 15/2001 LSOTEX: "Regularización de Urbanizaciones clandestinas o ilegales".

#### B. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente normativa y en concreto:

- a) Los especificados en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.
- b) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- d) La actividad productiva o industrial que en razón de su naturaleza o por el desarrollo de su propia actividad necesite emplazarse en suelos rústicos.
- e) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que respeten la normativa medioambiental.
- f) 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.
- g) 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.
- h) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de construcciones, instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, 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, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- i) 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.



### C. APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIÓN.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos correspondientes de la presente normativa y al contenido del Plan Territorial de Campo Arañuelo Decreto 242/2008.

### **Artículo 3.5.2.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-NZ).**

#### A. DELIMITACIÓN.

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

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y los hábitats naturales de interés para la conservación.

#### B. USOS.

Se deberá cumplir lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso en la ZEPA "Monfragüe y Dehesas del Entorno", "Embalse de Arrocampo" y en la ZEPA "Colonias Cernícalo primilla de Saucedilla". En el citado artículo se indica que:

En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, no provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

En función de los efectos que se prevén y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:



Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

Aclarar en este sentido, la apertura de caminos y pistas así como los tratamientos sobre la vegetación se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en la ZEPA.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente normativa y en concreto:

- a) Los especificados en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.
- b) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- c) La extracción o explotación de recursos incluidas la producción de electricidad a partir de energías renovables.
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de construcciones, instalaciones o establecimientos de carácter terciario, 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, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.



g) La vivienda familiar aislada, con las siguientes condiciones y siempre y cuando no contradigan los Planes Reguladores de Usos y Gestión de los distintos espacios naturales protegidos:

Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.

Deberá cumplir lo establecido en el artículo 40 del Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA) en cuanto a sus dimensiones; No superar una superficie máxima ocupada de 200 m<sup>2</sup> ni una altura a cumbre superior a 7 m.

No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población de población descritos en la presente normativa y la legislación vigente.

Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup> en regadío o 100.000 m<sup>2</sup> en secano, según el artículo 40 del PTCA.

Serán usos prohibidos los no permitidos expresamente.

Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

#### C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, enfoscados en tonalidades claras para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

Altura máxima II plantas.

Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de madera, piedra del lugar o de vegetación viva, con una altura máxima de 1,20 metros.

Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua

La parcela mínima edificable para vivienda en esta categoría de suelo será de 15.000 m<sup>2</sup> en regadío o de 100.000 m<sup>2</sup> en secano según el artículo 40 del PTCA.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 300 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes, no pudiendo existir más de una vivienda por cada dos hectáreas.

**Artículo 3.5.2.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-AC).****A. DEFINICIÓN.**

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

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

**B. PROTECCIÓN SECTORIAL.**

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

1. Plan Territorial Campo Arañuelo. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48 en el Embalse de Almaraz-Arocampo:

- a) En torno a los embalses se establece una banda de protección de 100 metros a partir de la cota máxima de la lámina de agua. En este espacio sólo se permitirán los usos agrarios, las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de los márgenes del embalse, las actividades recreativas, educativas y de investigación, la caza y pesca y el senderismo.
- b). No estará permitida la construcción de edificaciones e instalaciones de ningún tipo, excepto las adecuaciones naturalísticas y recreativas y las edificaciones relacionadas con la explotación del embalse o su seguridad.
- c) Los instrumentos de planeamiento general delimitarán las zonas destinadas a las adecuaciones naturalísticas y recreativas.

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

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

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



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

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  2. Las extracciones de árido.
  3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  4. Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
3. En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.

#### C. CONDICIONES DE USO.

1. Sólo se permiten o autorizan edificios e instalaciones destinadas a los siguientes usos, si bien con las limitaciones que se señalan en los epígrafes siguientes. Los destinados a otros usos quedan expresamente prohibidos.

A. Servicios Urbanos e Infraestructuras.

B. Equipamiento:

1. Hostelería en Categoría 1.<sup>a</sup>. (Pequeños bares, merenderos con terrazas, etc.)
2. Deportivo en Categoría 1.<sup>a</sup> (Piscinas fluviales e instalaciones auxiliares.).

C. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986).

2. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

3. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.



4. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
5. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
6. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
7. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

#### D. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material piedra o enfoscados en tonalidades claras para las fachadas; teja cerámica roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera o aluminio lacado para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. 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.
2. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos aéreos.
3. La planta del edificio deberá ser rectangular, o en recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.
4. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad terciaria, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

**Artículo 3.5.2.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-AV).****A. DEFINICIÓN.**

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

Se trata de las Cañada Real clasificada que atraviesa el término municipal.

**B. CONDICIONES DE USO.**

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 3/1995, de 3 de Marzo, de Vías Pecuarias.

**1. USOS PERMITIDOS.**

Todos aquellos recogidos como tal por la legislación de Vías Pecuarias y de Caminos Rurales.

**2. USOS PROHIBIDOS.**

Todos aquellos contrarios a la Ley de Vías Pecuarias y de Caminos Rurales o expresamente prohibidos por estas.

**Artículo 3.5.2.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRARIA REGADÍOS DE VALDECAÑAS (SNUP-ER).****A. DEFINICIÓN.**

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando los suelos de menor pendiente del municipio y en proximidad al núcleo urbano, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de secano.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-ER en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

**B. USOS.**

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente normativa y en concreto:

- a) Los especificados en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.



- b) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que estén vinculadas o sean complementarias al uso de regadíos.
- c) La extracción o explotación de los recursos naturales siempre que sean complementarias al uso de regadíos.
- d) La actividad productiva o de almacenaje, que en razón de su naturaleza o por el desarrollo de su propia actividad, se juzgue necesaria, siempre relacionada con el sector primario o la primera transformación de los productos agrícolas producidos.
- e) 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.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de construcciones, instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, 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, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Estas instalaciones solo serán posibles si se consideran complementarias a la actividad de regadío, es decir si no llegando a ocupar más del 50 % de la superficie de la finca y estando acorde con la actividad de regadío, contribuyen a mejorar la zona regable

- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, con las siguientes condiciones:
  - 1. Tener una utilización asociada exclusivamente a un uso agropecuario.
  - 2. Deberá cumplir lo establecido en el artículo 40 del Plan Territorial del Campo Arañuelo (PTCA) en cuanto a sus dimensiones; No superar una superficie máxima ocupada de 200 m<sup>2</sup> ni una altura a cumbre superior a 7 m y II plantas.
  - 4. Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.

Serán prohibidos los no permitidos expresamente.

La legitimación de cualquier uso o actividad distinta del riego dentro de las Zonas regables de Valdecañas requerirá en todo caso informe previo favorable del órgano competente en materia de regadíos.



### C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán al paisaje, con fachadas enfoscadas en tonalidades claras; teja cerámica rojiza para las cubiertas, aunque para naves y construcciones no residenciales e podrán utilizar otros materiales de cobertura; y carpintería de madera o aluminio lacado para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

La superficie máxima edificable será de 2.000 m<sup>2</sup> por edificio, en una sola planta y con una altura máxima de 15 m.

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.

Se autoriza el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental.

Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 5 m y a ejes de caminos de 15 m.

### **Artículo 3.5.2.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL Agrícola-Ganadera (SNUP-EAG).**

#### A. DEFINICIÓN.

Se trata de los suelos del término municipal, ocupados por dehesa de encinas, dedicados tradicionalmente al pastoreo de ganado y sin que se puedan considerar incluidos en la Red Regional de Espacios Protegidos, Red Natura 2000 u otros espacios contemplados en la Ley 8/98 de 26 de junio de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos en los que domina el cultivo de secano y el ganadero.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-EAG en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.



## B. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente normativa y en concreto:

- a) Los especificados en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.
- b) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- c) La actividad productiva que en razón de su naturaleza o por el desarrollo de su propia actividad necesite emplazarse en suelos rústicos.
- d) La extracción o explotación de los recursos naturales.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Los usos terciarios y dotacionales, con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, que en razón de su naturaleza o por el desarrollo de su propia actividad necesite emplazarse en suelos rústicos, y siempre que, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- h) La vivienda familiar aislada vinculada o no en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, con las siguientes condiciones:
  1. Según artículo 40 del PTCA No superar una superficie máxima ocupada de 200 m<sup>2</sup> ni una altura a cumbre superior a 7 m y II plantas.
  2. Según artículo 40 del PTCA, disponer de una parcela con una superficie mínima de 100.000 m<sup>2</sup>.

## C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno, incluyendo en su caso un Estudio Específico de Integración Paisajística.



Las construcciones permitidas se rematarán con fachadas enfoscadas en tonalidades claras; teja cerámica rojiza para las cubiertas inclinadas, aunque para naves y construcciones no residenciales se podrán utilizar otros materiales de cobertura y carpintería de madera o aluminio lacado para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

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.

Se autoriza el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental.

Dentro de edificios destinados a usos turísticos, se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad principal, como terrazas de verano, pistas deportivas, piscinas, juegos al aire libre, etc.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para todos los usos permitidos y o autorizables dentro de una misma parcela.

Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 5 m y a ejes de caminos de 15 m.

### ***Artículo 3.5.2.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-CY).***

#### **A. DEFINICIÓN.**

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

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, y la ley 3/2011, de modificación parcial de la ley 2/1999.

En los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos



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

Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de los mismos a la Consejería de Cultura y Turismo.

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

#### B. USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente normativa para suelo No Urbanizable y en concreto:

- a) Los especificados en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.
- b) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengán requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- c) La actividad productiva que en razón de su naturaleza o por el desarrollo de su propia actividad necesite emplazarse en suelos rústicos.
- d) Los usos terciarios y dotacionales, con calificación urbanística apta para el uso de que se trate.
- e) La vivienda familiar aislada vinculada o no en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, con las siguientes condiciones:
  1. Según artículo 40 del PTCA No superar una superficie máxima ocupada de 200 m<sup>2</sup> ni una altura a cumbre superior a 7 m y II plantas.
  2. Según artículo 40 del PTCA, disponer de una parcela con una superficie mínima de 100.000 m<sup>2</sup>.



### C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Toda edificación de nueva planta o reforma requerirá de un informe vinculante previo de patrimonio.

#### **Artículo 3.5.2.8. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I1).**

##### A. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

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

La delimitación de este ámbito se señala gráficamente con la clave SNUP-I1 en los Planos de Ordenación de la serie n.º 1, a escala 1/10.000.

##### B. RÉGIMEN ESPECÍFICO.

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

Las condiciones específicas de protección aplicables se derivan de la legislación sectorial correspondiente.

## CAPÍTULO 3.6

### SISTEMAS GENERALES

#### SECCIÓN 3.6.1. CONDICIONES GENERALES.

##### **Artículo 3.6.1.1. DEFINICIÓN Y CLASES.**

Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General Municipal por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

El presente Plan General Municipal, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.



- c. Sistema General de Vías Pecuarias.
- d. Sistema General de Equipamientos.
- e. Sistema General de Infraestructuras.

Los Sistemas generales aparecen identificados en el plano O.1.1 y O.1.2

#### ***Artículo 3.6.1.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES.***

Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General Municipal.

Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LSOTEX y en el presente Plan.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

#### ***Artículo 3.6.1.3. FOMAS DE EJECUCIÓN.***

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

#### ***Artículo 3.6.1.4. EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.***

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados, en su caso, en la tabla del apartado 10.2.2 de la presente normativa, cuya ejecución material queda asignada a los propietarios de los sectores de suelo apto para urbanizar y unidades de actuación en suelo urbano en que así se indique.



3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios beneficiados a través de contribuciones especiales.

#### **Artículo 3.6.1.5. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías. Está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación, por formar parte de las redes supra-municipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

Las infraestructuras y suelos de este sistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras y Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Las zonas de protección corresponden a las bandas de ambos lados de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

#### **Artículo 3.6.1.6. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas del entorno urbano.

#### **Artículo 3.6.1.7. SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.**

El presente Plan General Municipal pretende mantener y conservar la red de vías pecuarias, compatibilizándola con la ordenación urbanística.

Las Vías Pecuarias, se regirán por su legislación específica:

Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



Orden de 19 de junio de 2000 por el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX.

**Artículo 3.6.1.8. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.**

El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros,... etc.

Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.



Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

### **Artículo 3.6.1.9. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.**

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

Se regirán por su legislación específica:

Cauces, Riberas y Márgenes.

RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

CANALES. Se regirán por su legislación específica: RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

Depósitos reguladores de Abastecimiento de Agua, transformadores eléctricos y depuradoras.

Condiciones de uso y edificación: Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con el servicio de que se trata. Las condiciones de edificación se regularán de acuerdo con la legislación técnica sobre la materia. Los acabados y las áreas no ocupadas por la edificación o instalaciones, recibirán el tratamiento adecuado para que resulte una propuesta integrada en el paisaje del entorno.

SECCIÓN 2: CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.

### **Artículo 3.6.2.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.**

Por el término municipal de Saucedilla discurren:

Autovía A-V, de Madrid a Badajoz, que atraviesa el municipio por su extremo oriental. CC-17.1 de Almaraz a Casatejada que atraviesa el casco urbano de Saucedilla CC-53 de Casatejada a Serrejón.

Existen gran número de caminos rurales en el término municipal, que deben regirse por la Ley de la Comunidad Autónoma de Extremadura 12/2001, de 15 de noviembre, Caminos Públicos de Extremadura.

Todas las vías anteriormente señaladas atenderán a la normativa vigente en cuanto al establecimiento de la zona de afección, de servidumbre legal y zona de no edificación, dependiendo de su jerarquía.



Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran y salvo lo que se dispone en el Capítulo V de esta Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

Las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior se entenderán siempre otorgadas sin perjuicio de terceros.

**Artículo 3.6.2.2. ZONA DE AFECCIÓN, DE SERVIDUMBRE LEGAL Y ZONA DE NO EDIFICACIÓN EN LA RED CARRETERAS.**

Serán de aplicación los artículos: "23" referente al dominio público, "24" referente a la zona de servidumbre, "25" referido a la zona de afección y "26" referido a la línea límite de edificación, de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

A-V:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de las vías, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

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

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo V de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

CC-17.1 y CC-53:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de dos metros a cada lado de las vías, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

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

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo V de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

#### **Artículo 3.6.2.3. TRAMOS URBANOS.**

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística, deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe de la Administración titular de la carretera.

En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial.

#### **Artículo 3.6.2.4. CAMINOS RURALES.**

Son caminos públicos las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público, destinadas básicamente al servicio de explotaciones e instalaciones agrarias y que, por no reunir las características técnicas y requisitos para el tráfico general de vehículos automóviles, no puedan clasificarse como carreteras.

Se incluyen en este concepto las pistas forestales de los montes incluidos en el catálogo oficial de Montes de Utilidad Pública.

No se consideran caminos las calles, plazas, paseos, otros viales urbanos, los caminos de servicio bajo titularidad de las Confederaciones Hidrográficas y los caminos o vías de servicio de titularidad privada.



Forman parte de los caminos y, por tanto, del dominio público viario, además de la calzada o superficie destinada al tráfico rodado, todos los elementos de su explanación, tales como arcenes, cunetas, taludes y terraplenes, puentes, obras de fábrica, elementos de señalización y protección, terrenos de servicio y, en general, todos los elementos construidos en función del camino.

A efectos de lo previsto en esta Ley, todos los terrenos de dominio público viario de un camino constituyen su zona de dominio público.

#### **Artículo 3.6.2.5. SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.**

Por el término Municipal de Saucedilla discurren cinco vías pecuarias: Cañada Real de Merinas, Vereda de Plasencia, Vereda de Serrejón a Casatejada, Vereda de Serrejón a Almaraz, Colada de Almaraz.

### CAPÍTULO 3.7

#### INFRAESTRUCTURAS

##### SECCIÓN 3.7.1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

#### **Artículo 3.7.1.1. RED DE INFRAESTRUCTURAS.**

En los aspectos técnicos de las obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

##### SECCIÓN 3.7.2 RED VIARIA TRÁFICO Y APARCAMIENTO.

#### **Artículo 3.7.2.1. GENERALIDADES: CONDICIONES DE DISEÑO Y CÁLCULO.**

Las normas contenidas en esta sección incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye.

La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

#### **Artículo 3.7.2.2. SECCIONES MÍNIMAS DE VIARIO.**

En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.



Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

- a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.
- b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.
- c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.

#### **Artículo 3.7.2.3. RED VIARIA EN SUELO URBANO.**

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta la normativa en vigor.

#### **Artículo 3.7.2.4. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.**

A. Limitaciones de Uso y Propiedad:

Se deberán respetar las limitaciones de uso y propiedad de la red viaria a que hacen referencia la Ley 7/1995, de 27 de abril de carreteras de Extremadura, la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras; y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994).

De acuerdo con esta legislación se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad:

1. Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a ambos lados de la misma de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 3 m en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
2. Zona de Servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las respectivas aristas.
3. Zona de Afección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas



paralelas a las aristas exteriores de explanación<sup>1</sup> a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 35 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

4. Línea límite de edificación, se sitúa a 50 m en autopistas, autovías, vía rápidas y variantes de población y a 25 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada. En esta zona queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para el mantenimiento de las construcciones existentes.

#### B. Caminos:

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de al menos 4 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no-ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Se admite como solución de tratamiento de caminos de nueva creación, en el Suelo No Urbanizable el siguiente; Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1.5m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro etc.). Cualquier tratamiento distinto del aquí señalado, deberá ser adecuadamente justificado.

### SECCIÓN 3.7.3 JARDINERÍA.

#### **Artículo 3.7.3.1. CONDICIONES GENERALES.**

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como anejo del proyecto de Urbanización o Edificación.

Según el procedimiento legalmente establecido el promotor o entidad promotora se compromete al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Saucedilla.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obra, el haber protegido los árboles o plantaciones.



#### SECCIÓN 3.7.4 EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

##### **Artículo 3.7.4.1. CONDICIONES GENERALES.**

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá con las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos de mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualesquiera otra circunstancia que a juicio de los Servicios Municipales competentes presente el elemento y se considere suficiente por su interés y singularidad.

Todos los elementos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán fijados en alguna de sus partes.

##### **Artículo 3.7.4.2. CONDICIONES DE LOS JUEGOS Y ZONAS INFANTILES.**

En los juegos deberán cumplir su reglamentación específica, especialmente en lo relativo al empleo de materiales que pudieran suponer peligro para los niños.

#### SECCIÓN 3.7.5 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO.

##### **Artículo 3.7.5.1. GENERALIDADES.**

En las nuevas redes de abastecimiento de agua se deberán tener en cuenta lo establecido en la normativa vigente y en la normativa específica de la empresa concesionaria de la red.

#### SECCIÓN 3.7.6 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.

##### **Artículo 3.7.6.1. GENERALIDADES.**

Las características técnicas y funcionales se deberán ajustar a las limitaciones que conlleva el Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre.

##### **Artículo 3.7.6.2. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.**

Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales.



En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público.

En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

#### SECCIÓN 3.7.7. RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD.

##### ***Artículo 3.7.7.1. RELACIÓN CON LA EMPRESA DISTRIBUIDORA.***

En los proyectos de urbanización se deberá tener en cuenta el RBT y el RAT vigente y la normativa específica vigente, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

##### ***Artículo 3.7.7.2. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN.***

En una franja de terreno de 15 m de ancho centrada en el eje a la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de ningún tipo o efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4 m ni a una distancia inferior tres metros del eje de la línea de postes del tendido eléctrico.

##### ***Artículo 3.7.7.3. REDES DE MEDIA TENSIÓN.***

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas.

##### ***Artículo 3.7.7.4. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.***

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. Se prohíbe situarlos en las vías y espacios públicos.

##### ***Artículo 3.7.7.5. ALUMBRADO PÚBLICO.***

En los proyectos de nuevo alumbrado se tendrá en cuenta la reglamentación específica, así como las normas de la compañía suministradora.

Las nuevas redes de distribución en suelo urbano serán obligatoriamente subterráneas.



### SECCIÓN 3.7.8 RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS.

#### **Artículo 3.7.8.1. CONDICIONES GENERALES.**

En los proyectos y obras de suministro de gas, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

## TÍTULO 4

### DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

#### CAPÍTULO 4.1

#### DISPOSICIONES

### SECCIÓN 4.1.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

#### **Artículo 4.1.1.1. INTRODUCCIÓN.**

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso en la Ordenanza Zonal correspondiente.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

**Artículo 4.1.1.2. USO RESIDENCIAL. CONDICIONES PARTICULARES.**

En todas las categorías, las viviendas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 113/2009 de 21 de mayo por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad.

**Artículo 4.1.1.3. USO INDUSTRIAL. CONDICIONES PARTICULARES.**

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Decreto 81/2011 de 20 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 4.1.1.4. USO Terciario.**

A. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS.

B. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL.

- 1. En categoría 1.<sup>a</sup>, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
  - b. La utilización de estas plantas no será segregable de la de la planta baja.
- 2. La zona destinada al público no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- 3. Si comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.
- 4. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).
- 5. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.



6. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
7. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, cuando haya atención al público, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en plantas sótano y semisótano.
8. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
9. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
  - a. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados. No se exigirá esta condición para los locales situados en el suelo urbano consolidado.
  - b. Para los comercios en categoría 3.<sup>a</sup>, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
10. La implantación de grandes superficies de alimentación quedará regulada por la Ley 3/2002, de Comercio de Extremadura, y en las zonas y condiciones que expresamente establece el Plan General.
11. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Histórico se permitirá la instalación de estos usos aún cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.

#### C. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO HOTELERO Y OTROS USOS TURÍSTICOS.

- A. Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular la Ley 2/1997, de Turismo de Extremadura. Para los usos hoteleros en Suelo No Urbanizable se cumplirá el artículo 33 de la normativa del Plan Territorial de Campo Arañuelo Decreto 242/2008.

Por analogía a lo establecido en el artículo 35 del Plan Territorial de Campo Arañuelo, además de en campos de golf, se podrán implantar instalaciones hoteleras asociadas a otras actividades turísticas y deportivas en el medio rural. Estas instalaciones hoteleras no podrán superar las 200 plazas de alojamiento, ni superar las dos plantas, debiendo además armonizar con el entorno.

- B. Para los usos turísticos en suelo no urbanizable se estará a lo regulado en los artículos 32 al 35 de la normativa del Plan Territorial de Campo Arañuelo Decreto 242/2008 y a lo dispuesto en estas normas para categoría de Suelo No Urbanizable.

En la categoría de "Casas Rurales" se asimilará al uso residencial, complementado con lo que le sea de aplicación por la Ley de Turismo de Extremadura.

- C. El uso de Campamentos de Turismo o Camping (categoría 6.ª) se deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además de lo dispuesto en el artículo 34 del Plan Territorial de Campo Arañuelo.

#### **Artículo 4.1.1.5. USO DOTACIONAL: ZONAS VERDES. CONDICIONES PARTICULARES.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

También serán de aplicación estas condiciones en aquellos terrenos en Suelo No Urbanizable en los que se permitan estos usos.

#### **Artículo 4.1.1.6. USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como de usos dotacional en cualquiera de sus categorías ya sean de titularidad pública o privada, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable o que mediante la tramitación de la correspondiente calificación urbanística, pudieran implantarse en suelos no urbanizables.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para éstas.

Se cumplirá la regulación al respecto contenida en el Código Técnico de la Edificación, habitabilidad y accesibilidad así como el resto de la normativa sectorial que le fuera de aplicación en función de la actividad a desarrollar.

**Artículo 4.1.1.7. USO DOTACIONAL: SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.**

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

**A. CEMENTERIOS.**

Cumplirán la legislación sectorial específica. Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

**B. INSTALACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA.**

En SNU las instalaciones de producción de energía fotovoltaica precisarán una superficie de parcela igual o superior a 1,5 Has.

**C. ANTENAS DE TELEFONÍA.**

1. Las antenas de telefonía, estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica. Se incluirán en este apartado, todas las instalaciones de telecomunicaciones, que comprenden la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas y los recursos asociados tal y como se incluye en el objeto y ámbito de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones,

Con carácter general, no estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en:

- a) Las edificaciones e instalaciones protegidas por la legislación del Patrimonio Histórico.
- b) Los edificios catalogados y bienes protegidos por los instrumentos de planeamiento general y sus áreas de protección definidas en el artículo 56.

No obstante, para favorecer el despliegue de infraestructuras de redes públicas de comunicaciones, si se diera la circunstancia de que no existiese otro emplazamiento más viable técnica y económicamente, se podrán habilitar éstos espacios protegidos previa autorización del organismo competente en materia de Patrimonio Histórico de Extremadura y de considerarse necesario, adoptando las medidas necesarias para mantener su protección.

- c) En Los suelos especialmente protegidos por este Plan y los Espacios Naturales Protegidos. Deberá justificarse la necesidad de su disposición en dichos lugares.



- d) En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.
2. Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos como carteles, iluminación, etc. que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

En la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Natural será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual de la implantación de las mismas.

La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2016 de 26 de diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios estará exenta de licencia municipal en función de la normativa sectorial que les sea de aplicación, y en su caso, si procediera, las licencias serán sustituidas por comunicación previa o declaración responsable según proceda.

#### D. GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Los garajes situados en edificios cumplirán las condiciones de la normativa que le sea de aplicación.

### **Artículo 4.1.1.8. USO AGROPECUARIO: AGRÍCOLA.**

#### A. CONDICIONES PARTICULARES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales o de desecho.

Las condiciones de las construcciones quedan limitadas por las condiciones particulares de la clase de suelo en que se encuentren, con las siguientes limitaciones adicionales para los usos no regulados por legislación sectorial:

Categoría 1.<sup>a</sup>. a. - Casetas de aperos.

Las casetas agrícolas tendrán uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza.

En ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo, por lo que queda terminantemente prohibida la instalación de cocina, chimenea, servicio sanitario u otros propios de la vivienda. Queda también prohibido el establecimiento de cualquier clase de servicio (acometida de agua, energía eléctrica, placa solar, gas o similares) o instalación (antenas, etc).



No se permitirá la tenencia de animales, salvo los animales domésticos y siempre que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes, sin generar núcleo zoológico.

La superficie mínima de la parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente será de 2.000 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de mayores limitaciones de la zona en que se encuentre.

La superficie construida máxima en planta para su consideración en categoría 2.<sup>a</sup> a, será de 20 m<sup>2</sup> y serán de una sola planta, no permitiéndose ningún tipo de elevación adicional.

La altura máxima del alero en la fachada de acceso será de 2,50 m.

La cubierta será a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 30.<sup>a</sup>.

Quedan prohibidos la construcción de añadidos y porches que aumenten las superficies indicadas.

El vuelo máximo del alero será de 30 cm.

Se permite una ventana con una dimensión máxima de un metro de anchura y estarán a una altura superior a un metro y sesenta centímetros.

De igual modo, queda expresamente prohibida la edificación de otras construcciones anexas, siendo la caseta la única construcción permitida en toda la parcela y la construcción bajo la cota cero.

En consecuencia, se prohíbe la utilización de parámetros constructivos, materiales e instalaciones asimilables a los de las edificaciones residenciales.

Se deberán usar únicamente los siguientes materiales:

Fachadas: Los paramentos se pintarán, en blanco, ocre terroso y en cualquier caso en tonos claros.

Cubierta: Se utilizará la teja cerámica de color rojizo o aplacados en tonos rojizos o verdosos.

Carpintería exterior: Será de madera, hierro pintado en tonos oscuros o aluminio lacado.

La puerta de acceso tendrá un máximo de 2.50 metros de anchura.

No se permitirán las casetas de tablas de madera, chapas metálicas, plásticos, fibrocemento, etc, o cualquier otro tipo de residuo urbano.

En aquellas parcelas que no lleguen a la superficie mínima para la instalación de una caseta se permite la instalación de un arcón para guarda de aperos.

Las dimensiones máximas del arcón serán de 2.50 x 0.80 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 1.50 m.



El material empleado en los acabados de dichos arcones será el raso pintado en el color establecido por este Ayuntamiento o piedra del lugar. La carpintería empleada será similar a la exigida para la construcción de casetas.

Se permite un bidón para agua, por parcela, de 200 litros de capacidad.

Categoría 2.<sup>a</sup>: Viveros e Invernaderos.

La parte construida en los viveros e invernaderos no superará el 30 % de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano.

#### **Artículo 4.1.1.9. USO AGROPECUARIO: GANADERO.**

##### **A. DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS.**

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en el anexo IV del Decreto 81/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

##### **B. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

##### **C. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:**

El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.

El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

##### **D. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.**

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.



#### E. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse. En cualquier caso estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley 5/2010 de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### F. USOS COMPATIBLES.

Los usos señalados como compatibles en el cuadro de usos y destinos quedarán limitados además por la legislación sectorial aplicable a cada instalación concreta.

Para el uso residencial se permitirá una única vivienda familiar para personas relacionadas con la explotación.

#### G. NORMAS DE TRAMITACIÓN.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en el Decreto 81/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### **Artículo 4.1.1.10. OTRAS ACTIVIDADES.**

Existen otras actividades no encuadrables en los usos anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.

En especial, se tendrán presentes las disposiciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

#### SECCIÓN 4.1.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

#### **Artículo 4.1.2.1. DEFINICIÓN.**

Estas Normas Generales tienen por objeto establecer las condiciones que deben regular la edificación, completando las Definiciones de los Títulos 1 y 2 de la presente normativa, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las



condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

- En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
- En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
- En el Suelo No Urbanizable tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

#### **Artículo 4.1.2.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.**

La parcela edificable, deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan General para cada zona de ordenanza.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
5. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
  - a. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
  - b. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.



6. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en la presente normativa, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

***Artículo 4.1.2.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.***

No computarán como superficie edificable:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. La edificación auxiliar.
3. Los espacios bajo cubierta no habitables.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

1. Balcones no computan.
2. Terrazas salientes; computarán al 50 % de su superficie.
3. Terrazas entrantes; computarán al 100 % del área entrante.
4. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100 % de su superficie.

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

***Artículo 4.1.2.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.***

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Criterio general de medición:

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones



en Suelo No Urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

Aplicación en edificaciones con frente a 2 calles de rasante distinta (no en esquina):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45.º sexagesimales con respecto a la horizontal.

Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

En cualquier caso deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45.º sexagesimales con respecto a la horizontal.

Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

Cuando la edificación tenga frente a dos calles con alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las alturas máximas permitidas con una profundidad máxima de 8 metros, siempre resolviendo dentro de la propia parcela la transición de alturas, retranqueando el cambio de altura una distancia mínima de 2 metros del linde catastral.

Otras condiciones.

1. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera ( $h_1$ ), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
2. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria ( $h'$ ), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.).
3. Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.



Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

**Artículo 4.1.2.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.**

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30.º) sexagesimales.
2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
3. Como norma general el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria. Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
4. En las edificaciones con tres fachadas a viario público no será necesario construir una cubierta a tres aguas, permitiéndose el hastial triangular, este hastial estará en el mismo plano y con el mismo acabado de la fachada.
5. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
6. El canto de los aleros de cubierta no será superior a veinticinco centímetros (25 cm), incluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos no residenciales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
8. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de fibrocemento en su color, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
9. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbre, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbre.



10. se permite cubierta plana en las siguientes condiciones:

Que no supere 1/3 de la superficie de cubierta total.

En el caso de cubiertas a espacio interior se permite completa.

En el caso de cubiertas en a fachada, se deberá dejarse 3 m de retranqueo a línea de fachada.

**Artículo 4.1.2.6. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. PLANTA BAJO CUBIERTA.**

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
2. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40 % de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
3. Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
4. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
5. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

**Artículo 4.1.2.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.**

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

**A. ELEMENTOS DECORATIVOS.**

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento veinte centímetros (120 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta. Únicamente en edificaciones aisladas.

**B. ELEMENTOS TÉCNICOS.**

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
2. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
3. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45.º) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
4. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

**Artículo 4.1.2.8. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. BUHARDILLAS O MANSARDAS.**

Se entiende por buhardilla o mansarda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o mansardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. El frente de la mansarda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.
3. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público las mansardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).



5. La cubierta de las mansardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
6. Las mansardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, enrasadas a la pendiente de la cubierta, sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.
7. La cumbrera de la mansarda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de la cubierta de 0,50 metros.

**Artículo 4.1.2.9. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.**

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Se permiten los cuerpos volados cerrados sobre espacio libre de parcela siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
2. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.
3. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40 %) del frente de fachada del edificio.
4. Los cuerpos volados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.
5. No se permiten cuerpos volados cerrados sobre vía pública.

**Artículo 4.1.2.10. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. MIRADORES.**

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

1. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.



2. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición...), siendo conforme a lo indicado en la tabla correspondiente.
3. La longitud total de los cuerpos volados de un edificio no superará el 50 % de la longitud total de la fachada.
4. Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

**Artículo 4.1.2.11. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. BALCONES.**

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

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permiten vuelos de 30 centímetros.
2. En calles de ancho mayor de seis (6), se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
3. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
6. El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (25) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.



9. La longitud total de todos los cuerpos volados de un edificio no superará el 50 % de la longitud total de la fachada.
10. En caso de existir encintado de acera, la parte volada del balcón habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
11. Los balcones situados en el interior de la parcela no podrán invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### **Artículo 4.1.2.12. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. TERRAZAS.**

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

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
2. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
3. En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 30 centímetros.
4. En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 80 centímetros.
5. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.
6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.
7. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
8. Las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50 % de la longitud del frente de fachada.
9. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así



como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.

10. Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.
11. Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

#### **Artículo 4.1.2.13. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. ALEROS DE CUBIERTA.**

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

Los aleros volados en edificaciones aisladas en el interior de la parcela podrán tener una dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm). Podrán invadir el espacio de retranqueo de la edificación con un máximo de treinta centímetros (30 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a veinticinco (25) cm, incluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

#### **Artículo 4.1.2.14. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. NORMAS GENERALES.**

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

#### **Artículo 4.1.2.15. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. FACHADAS.**

##### **A. COMPOSICIÓN.**

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de



referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

En las áreas de casco tradicional la proporción de huecos de fachadas se ajustarán a las proporciones tamaños y composiciones históricas de los edificios existentes, será predominantemente vertical, sin ritmo fijo de composición vertical u horizontal dentro de la fachada, dominando siempre el macizo sobre el hueco y adaptándose en todo caso al entorno. En áreas menos consolidadas se permitirá mayor libertad compositiva, Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

#### B. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

1. Revocos, lisos o con un acabado raspado o apomazado, con pigmentación blanca. Para la utilización de otros colores se precisará autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá recabar un estudio de color del entorno como anexo al proyecto. o de tonos claros, o de colores tradicionales.
2. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores mate en color blanco. Para la utilización de otros colores se precisará autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá recabar un estudio de color del entorno como anexo al proyecto. o de tonos claros, o de colores tradicionales.
3. Piedra natural en aparejo tradicional. Se prohíbe expresamente el aplacado, excepto en detalles ornamentales.
4. En las plantas bajas se admitirán zócalos de revoco rugoso (a la tirolesa), ladrillo visto tosco viejo y Piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillaría, mampostería o aplacados hasta una altura no superior a ciento cincuenta (120) centímetros.
5. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo visto en zócalos y fachadas.
6. Se permiten recercados de puertas y ventanas de ladrillo, con un ancho máximo de 20 cm.



7. Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, en todos los casos deberán al menos instalarse las carpinterías de los huecos, debidamente acristaladas, y el resto de los paños deberán cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### C. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

Los materiales de carpintería de los huecos se resolverán en función de la zona ordenanza correspondiente

1. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
2. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.
3. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
4. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
5. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí homogeneidad de color, materiales y diseño.

#### D. PERSIANAS.

En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de las persianas ni que sobresalgan de la línea de fachada.

#### E. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

#### F. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en la sección 3.5.2. sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

**Artículo 4.1.2.16. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.**

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

**A. MARQUESINAS.**

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a cincuenta centímetros (0,50 cm).

**B. TOLDOS.**

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.



Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

No se permite publicidad den los toldos.

#### C. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40 % de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

#### D. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de trescientos centímetros (300 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

Solo se pueden ubicar en calles de más de 8 metros de ancho.

#### E. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (6 cm) respecto de la línea de fachada a excepción de la planta baja, en la que no podrán sobresalir.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

#### **Artículo 4.1.2.17. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
2. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
3. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
4. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
5. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

#### **Artículo 4.1.2.18. CONDICIONES DE HIGIENE. DEFINICIÓN.**

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

**Artículo 4.1.2.19. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.**

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

**Artículo 4.1.2.20. CONDICIONES DE HIGIENE. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.**

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, de la Junta de Extremadura.

**Artículo 4.1.2.21. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN.**

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al obje-



to de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

**Artículo 4.1.2.22. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.**

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en el Decreto 113/2009 de 21 de mayo, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

**Artículo 4.1.2.23. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el abastecimiento, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

**Artículo 4.1.2.24. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.**

**A. DOTACIÓN MÍNIMA.**

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.



## B. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:
  - a. Deberán integrarse estéticamente y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
  - b. No podrán localizarse en las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
  - a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
  - b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.
  - a. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.
  - b. Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

### ***Artículo 4.1.2.25. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.***

#### A. AGUAS RESIDUALES

En general toda instalación se ajustará a la normativa existente y en particular a lo regulado en el Decreto 113/2009 de 21 de mayo por el que se regulan las exigencias básicas que deben cumplir 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. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

**Artículo 4.1.2.26. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.****A. ACCESIBILIDAD.**

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará cumpliendo con la normativa en cuanto a accesibilidad y comunicación.

**Artículo 4.1.2.27. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.**

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en la presente normativa.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

**Artículo 4.1.2.28. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.****A. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.**

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

**B. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.**

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, telecomunicaciones, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Deberá cumplir con toda la normativa específica vigente para todas las instalaciones.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.



### C. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 34 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública.

En cualquier caso, será de aplicación la normativa que contenga las especificaciones técnicas en la materia aprobadas por un organismo de normalización.

### D. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

### E. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

Las instalaciones de aire acondicionado no podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

### F. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.



### SECCIÓN 4.1.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

#### **Artículo 4.1.3.1. RESPONSABILIDADES.**

La responsabilidad de la calidad y conservación del medio urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

#### **Artículo 4.1.3.2. CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.**

##### A. ZONAS VERDES PRIVADAS.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

##### B. ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

##### C. CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las



obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

#### **Artículo 4.1.3.3. ELEMENTOS SITUADOS EN EL ESPACIO PÚBLICO.**

##### **A. ANUNCIOS.**

Se prohíbe expresamente:

1. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
2. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - a. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
  - b. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
  - c. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instala-



ción sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

#### B. SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### C. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos por Patrimonio Histórico de Extremadura, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.



#### D. SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

#### E. VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

#### ***Artículo 4.1.3.4. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.***

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

#### ***Artículo 4.1.3.5. SERVIDUMBRES URBANAS.***

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

#### ***Artículo 4.1.3.6. LIMPIEZA.***

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

#### ***Artículo 4.1.3.7. AFECCIÓN ZEPA EN SUELO URBANO.***

Al existir una Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) en suelo urbano "Colonias de cernícalo primilla de Saucedilla", sobre las condiciones que establezca su respectiva



normativa reguladora de la edificación, se establecerá supletoriamente las siguientes afecciones:

Las obras que se realicen en los edificios comprendidos dentro de la ZEPA "Colonias de cernícalo primilla de Saucedilla" y que sean lugares de nidificación de dichas aves, se ejecutarán de manera que se garantice el mantenimiento de estos lugares de nidificación.

La ejecución de las obras en las proximidades de los nidos se efectuará fuera del periodo de nidificación de la especie, es decir, el comprendido entre el 1 de marzo y el 15 de julio

No se autorizarán aquellas obras que cieguen o anulen los lugares de nidificación de los cernícalos: huecos, mechinales, tejados etc.; En caso de que la obras que implicaran el cegado de los accesos a los nidos fueran imprescindibles, se deberán instalar en el mismo edificio un número suficiente de cajas-nido artificiales adecuadas para la reproducción de la especie.

## CAPÍTULO 5

### ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

#### TÍTULO 5.1

##### CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO

###### SECCIÓN 5.1.1. CONDICIONES GENERALES.

###### **Artículo 5.1.1.1. DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.**

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

###### **Artículo 5.1.1.2. DETERMINACIÓN DE RASANTES.**

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de la cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:



Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

### **Artículo 5.1.1.3. ZONAS DE ORDENANZA.**

El Plan General de Ordenación Urbana establece la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de Zonas de Ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente normativa.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes Zonas de Ordenanza que establece el presente Plan General.

#### ZONAS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

1. CENTRO URBANO TRADICIONAL.
2. NUEVOS DESARROLLOS URBANOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL.
3. INDUSTRIAL COMPATIBLE CON MEDIO URBANO.
- 4 . AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO.
5. EQUIPAMIENTOS.
6. ZONAS VERDES.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada Ámbito Normativo. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en otras partes de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.



## SECCIÓN 5.1.2. CONDICIONES PARTICULARES.

**Artículo 5.1.2.1. ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO.**

## 1. CENTRO URBANO TRADICIONAL.

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana
USO GLOBAL	Residencial
DEFINICIÓN	
Constituyen esta zona fundamentalmente los suelos incluidos en el casco urbano, que conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen rural. Su edificación se sitúa sobre la alineación exterior.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	100 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	6 m
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA (m)	No se define
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	100 %
EDIFICABILIDAD NETA (OE)	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/n.º pl)	2 plantas (PB+1)/7.5 m
ALTURA MÍNIMA (m/n.º pl)	No se fija

EMA DE OCU		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia a lindero laterales d3. Distancia linderos posterior d4. Distancia a otros edificios		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Sin retranqueo	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO	No se fija	
LINDEROS LATERALES (d2)	$\geq 3$ m o Sin retranqueo (d2=0) <sup>(3)</sup>	
LINDERO POSTERIOR (d3)	Sin retranqueo $0 \geq 3$ m <sup>(3)</sup>	
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo $2/3$ h; sin huecos $1/2$ h	
<p><sup>(1)</sup> Salvo en parcela catastrales o registrales previas a la presente normativa en las que la parcela será la existente.</p> <p><sup>(2)</sup> Para nuevas edificaciones; para rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado.</p> <p><sup>(3)</sup> Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.</li> <li>– Se permite una edificación auxiliar de 20 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cumbre, en el área de retranqueo.</li> <li>– Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.</li> </ul>		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General		

**2. NUEVOS DESARROLLOS URBANOS.**

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana-Residencial adosada
USO GLOBAL	Residencial
DEFINICIÓN	
Regula la edificación en las zonas de ensanche del casco, con tipologías de vivienda en manzana cerrada.  Su edificación se sitúa sobre la alineación exterior o de forma aislada en el interior de la parcela.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup>
	En la zona del Parque de la C/ Extremadura, según figura en la documentación gráfica, será de 400 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	8 m
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA (m)	No se define
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	100 %
EDIFICABILIDAD NETA (OE)	2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/n.º pl)	2 plantas (PB+1)/7.5 m
N.º MÁXIMO PLANTAS BAJO RASANTE	1 PLANTA

ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia a lindero laterales d3. Distancia linderos posterior d4. Distancia a otros edificios		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	$\geq 3$ m o Sin retranqueo	$\geq 3$ m o Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO	No se fija	El existente o 20 m
LINDEROS LATERALES (d2)	$\geq 3$ m o Sin retranqueo <sup>(3)</sup>	$\geq 3$ m o Sin retranqueo <sup>(2)</sup>
LINDERO POSTERIOR (d3)	Sin retranqueo ó $\geq 3$ m <sup>(2)</sup>	Sin retranqueo 0 $\geq 3$ m <sup>(3)</sup>
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h	
OBSERVACIONES		
<p><sup>(1)</sup> Salvo en parcela catastrales o registrales previas a la presente normativa en las que la parcela será la existente.</p> <p><sup>(2)</sup> Para nuevas edificaciones; para rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado I.</p> <p><sup>(3)</sup> Para abrir huecos o luces deberá ser como mínimo de 3 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.</li> <li>– Se permite una edificación auxiliar de 20 m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cumbrera, en el área de retranqueo.</li> <li>– Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.</li> </ul>		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.		

**3. INDUSTRIAL COMPATIBLE CON MEDIO URBANO.**

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana (EM-EA)
USO GLOBAL	Residencial
DEFINICIÓN	
Regula las zonas destinadas a usos industriales Y terciario situadas en el Polígono parcialmente consolidado al norte del casco urbano	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10 m
FONDO MÍNIMO (m)	20 M
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	80 %
EDIFICABILIDAD NETA (OE)	1,2 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/n.º pl)	2 plantas (PB+1)/10,5 m
N.º MÁXIMO PLANTAS BAJO RASANTE	1 PLANTA

ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia a lindero posterior d3. Distancia linderos laterales d4. Distancia a otros edificios		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	$\geq 3$ m o Sin retranqueo	
FONDO MÁXIMO	No se fija	
LINDEROS LATERALES (d2)	$\geq 3$ m o Sin retranqueo ( $d2=0$ ) <sup>(2)</sup>	
LINDERO POSTERIOR (d3)	Sin retranqueo $0 \geq 3$ m <sup>(2)</sup>	
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo $2/3$ h; sin huecos $1/2$ h	
OBSERVACIONES		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plazas de aparcamiento privadas deberá cumplir con lo dispuesto en el RPLANEX en su artículo 28.d.1.</li> <li>– Se permite una edificación auxiliar de 20m<sup>2</sup> de superficie y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cumbre, en el área de retranqueo.</li> <li>– Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.</li> </ul> <p>Excepto los Jardines Privados indicados por el P.G. con un retranqueo de 7 m.            En las parcelas con Jardín Privado, el fondo máximo de 15 m se medirá a partir de los 7 m de retranqueo.</p>		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General		

**4. AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO.**

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana (EM-EA)
USO GLOBAL	Agropecuario
DEFINICIÓN	
Regula las zonas destinadas a usos agropecuarios situadas en el Polígono parcialmente consolidado al este del casco urbano.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	6 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (m)	12 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	80 %
EDIFICABILIDAD NETA	0,8 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/n.º pl)	4,5 m/I planta
N.º MÁXIMO PLANTAS BAJO RASANTE	1 PLANTA

ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia a lindero posterior d3. Distancia linderos laterales d4. Distancia a otros edificios		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	$\geq 3\text{m}$ o Sin retranqueo	
FONDO MÁXIMO	No se fija	
LINDEROS LATERALES (d2)	$\geq 3\text{m}$ o Sin retranqueo (d2=0) <sup>(2)</sup>	
LINDERO POSTERIOR (d3)	Sin retranqueo $0 \geq 3\text{m}$ <sup>(2)</sup>	
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo $2/3h$ ; sin huecos $1/2 h$	
OBSERVACIONES		
— Plazas de aparcamiento privadas deberá cumplir con lo dispuesto en el RPLANEX en su artículo 28.d.1.		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General		



## 5. EQUIPAMIENTOS.

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Todas
USO CARACTERÍSTICO	Terciario (todas las categorías) y Dotacional Equipamiento (D-E)
DEFINICIÓN	
Edificación de uso dotacional con implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA S SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	10 m
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA (m)	No se fija
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	100 %
EDIFICABILIDAD NETA	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (m/n.º pl)	2 plantas (PB+1)/7.5 m
N.º MÁXIMO PLANTAS BAJO RASANTE	1 PLANTA

ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia a lindero posterior d3. Distancia linderos laterales d4. Distancia a otros edificios		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>=3 m o Sin retranqueo	
FONDO MÁXIMO	No se fija	
LINDEROS LATERALES (d2)	Mínimo 3 m o Sin retranqueo	
LINDERO POSTERIOR (d3)	Mínimo 3 m o Sin retranqueo	
OTROS EDIFICIOS (d4)	Mínimo 3 m o Sin retranqueo	
OBSERVACIONES		
– Se permitirá superar la altura para instalaciones y elementos singulares debidamente justificados.		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General		



## 6. ZONAS VERDES.

ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Zona verde
USO GLOBAL	Zona verde (D-V)
DEFINICIÓN	
Se considera parque toda aquella superficie de uso público destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido y cuya superficie es igual o superior a 2.000 m <sup>2</sup> . Se considera jardín a toda superficie de las mismas características pero de superficie inferior a ésta.	
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA S SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (m <sup>2</sup> )	No se fija
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (m)	No se fija
FRENTE MÁXIMO DE PARCELA (m)	No se fija
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN (%)	5 % para parques, 10 % para jardines
EDIFICABILIDAD NETA (OE)	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para Parque; 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para jardín.
ALTURA MÁXIMA (m/n.º pl)	1 planta (PB)/4 m
N.º MÁXIMO PLANTAS BAJO RASANTE	1 PLANTA

ESQUEMA DE OCUPACIÓN		
a. Frente mínimo de parcela b. Fondo mínimo de parcela d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia a lindero posterior d3. Distancia linderos laterales d4. Distancia a otros edificios		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	Mínimo 5 m	
FONDO MÁXIMO	No se fija	
LINDEROS LATERALES (d2)	Mínimo 5)	
LINDERO POSTERIOR (d3)	Mínimo 5	
OTROS EDIFICIOS (d4)	Mínimo 5	
OBSERVACIONES		
- -		
CONDICIONES ESTÉTICAS		
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General		



## CAPÍTULO 5.2

### GESTIÓN

#### SECCIÓN 5.2.1. CONDICIONES GENERALES.

##### **Artículo 5.2.1.1. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

##### **Artículo 5.2.1.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Conforme al artículo 124 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y en los Programas de Ejecución, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 124.2 de la mencionada Ley 15/2001, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

#### A. DELIMITACIÓN FIJADA EN EL PLAN GENERAL.

En la delimitación de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas.

#### B. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN EL PLAN GENERAL.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

#### C. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, así como la subdivisión de los sí establecidos por el presente Plan con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento será posible siempre que se justifique el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación del Plan General o del Plan Parcial.



Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización

Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15 %.

El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

### CAPÍTULO 5.3 SISTEMAS LOCALES

#### SECCIÓN 5.3.1. CONDICIONES PARTICULARES.

##### **Artículo 5.4.1.1. SISTEMA DE DOTACIONES: ZONAS VERDES.**

Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de red básica.

N.º ZONAS VERDES	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
V-1 Parque Infantil	949,35	Ayuntamiento	Titularidad Pública
V-2 parque municipal	3.328,00	Ayuntamiento	Titularidad Pública
V-4 parque puente	1.240,23	Central Nuclear Almaraz	Desarrollo U.A.

**Artículo 5.4.1.2. SISTEMA DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

N.º	DOTACIONAL-ADMINISTRATIVO	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
EM-1	Casa Consistorial	490	Ayuntamiento	Titularidad Pública
N.º	DOTACIONAL-CULTURAL	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
EC-1	Nave multiusos	1020	Ayuntamiento	Titularidad Pública
EC-2	biblioteca	223	Ayuntamiento	Titularidad Pública
EC-3	casa de la juventud	144	Ayuntamiento	Titularidad Pública
N.º	DOTACIONAL-ASISTENCIAL	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
EA-1	Hogar	223,12	Ayuntamiento	Titularidad Pública
N.º	DOTACIONAL-SANITARIO	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
ES-1	Consultorio Médico	150,35	Ayuntamiento	Titularidad Pública
N.º	DOTACIONAL-DEPORTIVO	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	TITULAR	OBTENCIÓN
ED-1	Pistas Deportivas	3.704	Ayuntamiento	Titularidad Pública

## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. INTRODUCCIÓN.

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

#### 2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL.

El Plan General se estructura y comprende los siguientes documentos:

1. Memoria de Información: describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades y analiza el planeamiento urbanístico vigente.
2. Planos de Información: complementan gráficamente la documentación elaborada en la Memoria informativa.
3. Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

Incluye un estudio económico-financiero de las acciones del plan: se definen los objetivos de la evaluación económica y financiera del plan y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

4. Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Saucedilla. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.
5. Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.
6. Informe de Sostenibilidad Ambiental con el que Medio Natural elabora la Memoria Ambiental: documento que analiza el territorio en materia de medio ambiente,



establece los objetivos de protección ambiental, identifica las principales afecciones potenciales sobre los elementos ambientales del territorio y establece medidas protectoras y correctoras para reducir o eliminar efectos ambientales negativos.

7. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

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

### 3. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

#### 3.1. ÁMBITO DEL PLAN General Municipal.

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

#### 3.2. TIPO DE PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Este Plan General Municipal a pesar de su pequeño tamaño (menos de 1.000 habitantes) por sus características previas y su dinámica no se pudo adaptar a la disposición adicional tercera prevista en la LSOTEX.

El suelo urbano del PDSU previo ocupaba una superficie de 341.199,46m<sup>2</sup> equivalente a 34,11 hectáreas.

El suelo urbano consolidado según el PGM es de 304.097,41 m<sup>2</sup>.

El suelo urbano no consolidado y urbanizable ocupan una superficie de 415.136,97 m<sup>2</sup>.

No cumpliríamos con los condicionantes de la LSOTEX para adaptar este PGM a la disposición adicional tercera de la LSOTEX.

### 3.3. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Este Plan General revisa y sustituye al anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Saucedilla.

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

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

- Transparencia y participación ciudadana en el proceso de elaboración.
- Facilitar acceso a la vivienda a amplios sectores de la población,
- Canalizar las iniciativas urbanizadoras existentes en la población.
- Dotar al Municipio de Suelo Industrial, en donde existe demanda real.
- Ordenar detalladamente las zonas de crecimiento, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución adaptadas a la situación existente.
- Adaptarse a las directrices del Plan Territorial de Campo Arañuelo.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

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



Como objetivos particulares se plantean los siguientes:

A. Territorio municipal.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas:
  - ZEPA
  - Vías pecuarias.
  - Entorno embalse, cauces y riberas.
  - Entorno de elementos de valor cultural.
  - Infraestructuras y equipamientos públicos: Autovía, carreteras, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.
- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

B. Núcleo urbano.

B.1. Centro Tradicional.

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



### B.2. Ensanche.

- Control y regularización de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos, y de modo particular el industrial, evitando la dispersión del mismo mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas, permitiendo así satisfacer la creciente demanda del mismo.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los elementos urbanos.
- Dignificación de la imagen urbana mediante la creación de espacios libres, erradicación de la infra edificación y de los usos incompatibles con el medio urbano.

### C. Equipamiento comunitario.

#### Educativo.

- Mantenimiento del uso de Enseñanza en los terrenos ocupados por el Centro Escolar en uso.

#### Deportivo.

- Preservar para este uso la zona existente al sur del núcleo de población, incluyéndola en suelo urbano consolidado, para facilitar su desarrollo y posibilitar su ampliación.

#### Sanitario Asistencial.

- Mantenimiento del suelo reservado para este equipamiento.

Creación de una unidad de actuación donde se pueda establecer un uso sanitario asistencial para la construcción de una residencia de la tercera edad.

- Mantenimiento del resto de equipamiento sanitario-asistencial del municipio; el hogar del pensionista el consultorio médico y la guardería infantil.

#### Religioso.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

#### Cultural.

- Mantenimiento del uso existente.



Administrativo.

- Mantenimiento del nivel de equipamiento existente.

Otros servicios urbanos.

- Mantenimiento de las instalaciones existentes en el cementerio.

Espacios Libres.

- Se marca como objetivo la adecuación para este uso de la mayor cantidad de suelo público posible, así como la dignificación de algunos suelos vacantes, pero escasamente acondicionados.
- Así mismo se obtiene suelo para este uso en la mayor parte de las actuaciones planteadas (en los sectores de Suelo Urbanizable y en las unidades de Actuación urbanizadora de nueva delimitación).

#### D. Infraestructuras Red de saneamiento.

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

Estos nuevos desarrollos urbanísticos previstos, constituidos en sectores o Unidades de Actuación no son de gran entidad y por tanto no requieren soluciones independientes de las del núcleo urbano de Saucedilla con el fin de satisfacer sus necesidades de recogida y tratamiento de aguas residuales, salvo el sector de suelo urbanizable industrial que requiere una instalación propia.

El municipio dispone de un EDAR que actualmente tiene un funcionamiento adecuado y puede absorber el futuro crecimiento municipal del casco urbano.

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

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



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

#### Red de depuración.

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

#### Red de Abastecimiento.

- El municipio asumirá el suministro mediante las nuevas instalaciones pertenecientes a la futura mancomunidad de agua del Campo Arañuelo.

#### Red eléctrica y alumbrado.

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

#### Red viaria.

- Completar la pavimentación, tanto de la red viaria existente, como de la que el Plan General incorpora al suelo urbano.
- Dotación de acerados en vías que ahora carecen de ellos y homogeneización de los tratamientos superficiales en áreas peatonales.
- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

#### E. Intervención municipal.

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

### 3.4. CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

#### 3.4.1. La ordenación territorial.

Se mantiene respeta la estructura general del territorio según el PTCA, que está determinada, como ya se explicó en la Memoria de Información, por los asentamientos de población, con un núcleo urbano y un polígono junto a la A-5, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta fomenta el desarrollo del núcleo, y facilita la futura regularización de los diseminados de las Viñas de Montecillo declarándolos suelo no urbanizable común.

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

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

#### 3.4.2. Núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo central, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se regularice e integre en la trama, existente.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano, se basa en la regularización tanto de las parcelas promovidas por el ayuntamiento que quedaron fuera del PDSU como de las dotaciones existentes al sur del casco urbano ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en los bordes.

El antiguo polígono ganadero existente al norte del casco urbano ya se había incluido con una modificación puntual como uso industrial. Así como la ampliación para viviendas sociales en la calle Valladolid al oeste del casco urbano.

Se plantea un único sector de suelo urbanizable residencial al oeste del núcleo de población.

No se introducen alteraciones sustanciales en la estructura viaria tradicional y su ensanche, limitándose las intervenciones a la formalización de nuevos trazados en las zonas ordenadas y prolongaciones de la red con el objeto de completar su trazado mejorando la estructura urbana existente.



En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial), regularizando los grandes equipamientos situados al sur de la población.

El crecimiento poblacional estudiado para Saucedilla, está proporcionado en relación a la demanda manifestada y cotejada sobre el municipio. Estas previsiones de crecimiento encajan el diseño propuesto.

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

### 3.4.3. Equipamientos y Espacios Libres.

Para la consecución del objetivo general que se marcó como punto de partida en lo que a estructura general y de espacios libres se refiere, y que es el regularizar los equipamientos colectivos existentes, el Plan General propone intervenciones encaminadas a la solución tanto de las carencias y deficiencias observadas como a la satisfacción de las demandas que generará el modelo de desarrollo propuesto, que según se ha mencionado anteriormente, parte de la aceptación del modelo actual.

Estas intervenciones se plantean en primer lugar desde la asunción por parte del Plan de gran parte de la estructura de equipamientos existente o comprometida previamente al proceso de redacción del mismo. En segundo lugar, es determinante para la ubicación de los equipamientos, y sobre todo de las áreas libres, la facilidad de gestión del suelo sobre el que se implantan.

Respecto al sistema de espacios libres, se detecta una evidente carencia de superficie en el suelo urbano consolidado, respecto los estándares marcados para poblaciones similares.

Para las nuevas zonas de crecimiento, se han estudiado a nivel pormenorizado las previsiones establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX según la modificación de 2015 en vez de los dispuestos en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura RPLEX.

#### EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:

En los cuadros que se acompañan en la presente memoria, se establecen los valores netos totales para cada tipo de suelo. De ellos se establecen los siguientes valores de suelo para equipamiento público.

— En Suelo Urbano Consolidado existen: 55.242,24 m<sup>2</sup> suelo de Equipamientos: 7.460,81 m<sup>2</sup> suelo de ZV y Espacios Libre.

— En Suelo Urbano No Consolidado están previstos: 4.631,79 m<sup>2</sup> de Dotaciones 22.472,34 m<sup>2</sup> zonas verdes.



- En Suelo Urbanizable no se establece ordenación detallada, de modo que deberá respetar los mínimos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX.

### 3.5. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, con un único núcleo urbano que se amplía para responder a la necesidad de suelo urbano disponible para futuras edificaciones.

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

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

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Suelo Urbano	Consolidado	304.097,41 m <sup>2</sup>
	No Consolidado	160.448,16 m <sup>2</sup>
	Total suelo Urbano	464.545,57 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable (SUB)	Residencial	26.010,42 m <sup>2</sup>
	Industrial	227.678,39 m <sup>2</sup>
	Total suelo Urbanizable	253.688,81 m <sup>2</sup>
Suelo no urbanizable SNU	SNU Común	368.275,27 m <sup>2</sup>
	SNU Protegido	59.365.906,03 m <sup>2</sup>
Total SNU		59.734.181,30 m <sup>2</sup>
TOTAL MUNICIPIO		60.452.415,68



## Categorías de suelos

CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		Superficies m <sup>2</sup>
PROTECCION NATURAL	SNUP-NZ MONFRAGUE	5.234.798,91 m <sup>2</sup>
	SNUP-NZ ARROCAMPO	4.561.746,12 m <sup>2</sup>
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	SNUP-ER REGADÍOS	32.354.254,91 m <sup>2</sup>
	SNUP-EAG AGRICOLA GANADERA	11.548.969,39 m <sup>2</sup>
PROTECCIÓN AMBIENTAL	SNUP-AC CAUCES*	5.021.269,85 m <sup>2</sup>
	SNUP-AV VIAS PECUARIAS*	442.473,53 m <sup>2</sup>
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SNUP-I INFRAESTRUCTURAS VIARIAS*	191.866,40 m <sup>2</sup>

\*Protección superpuesta.

1. Categorías de suelo no urbanizable:

1.a. Delimitación: Los planos que grafían la delimitación de las categorías correspondientes al suelo no urbanizable:

Plano OE8.1., OE8.2.

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

2. Ámbitos de nueva ordenación y desarrollo:

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



O-1.1, O-1.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES.

O-2.1, O-2.2, O-2.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CLASIFICACIÓN DE SUELO.

O-3.1, O-3.2, O-3.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL GESTIÓN DE SUELO.

O-4.1, O-4.2. ORDENACIÓN DETALLADA USOS PORMENORIZADOS Y SISTEMAS LOCALES.

O-5.1, O-5.2. ORDENACIÓN DETALLADA ZONA DE ORDENANZAS.

O-6.1, O-6.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SUELO URBANIZABLE.

O-7.1, O-7.2, O-7.3, O-7.4, O-7.5, O-7.6, O-7.7, 7-8, 7.9. ORDENACIÓN DETALLADA UNIDADES DE ACTUACIÓN.

O-8.1, O-8.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CLASIFICACIÓN DE SUELO (TM).

O-9.1, O-9.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ELEMENTOS INVENTARIADOS.

O-10.1, O-10.2, O-10.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

O-11.1, O-11.2. ORDENACIÓN DETALLADA RED DE SANEAMIENTO.

O-12.1, O-12.2. ORDENACIÓN DETALLADA RED DE ABASTECIMIENTO.

O-13.1, O-13.2. ORDENACIÓN DETALLADA ALUMBRADO PÚBLICO.

2.b. Regulación: La regulación del alcance de las determinaciones en los distintos ámbitos viene definida, para cada ámbito, en la sección 3.4.1 de las Normas Urbanísticas.

### 3.6. SUELO NO URBANIZABLE: ASPECTOS AMBIENTALES.

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

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



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

- SNU de PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N).
  - ◊ ZEPA MONFRAGÜE (SNUP-NZ).
  - ◊ ZEPA ARROCAMPO (SNUP-NZ).
- SNU de PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNUP-A).
  - ◊ CAUCES (SNUP-AC).
  - ◊ Vías Pecuarias (SNUP-AV).
- SNU de PROTECCIÓN CULTURAL (SNUP-C).
  - ◊ Bien de Interés Cultural (SNUP-A. BIC).
- SNU de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNUP-E).
  - ◊ REGADÍOS (SNUP-ER).
  - ◊ AGRÍCOLA GANADERO (SNUP-EAG).
- SNU de PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I).
  - ◊ Vías (SNUP-I1).

— Determinaciones de la Memoria Ambiental.

Las determinaciones y especificaciones fundamentales de la Memoria Ambiental emitida por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía de la Junta de Extremadura en el seno del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan General Municipal de Saucedilla, el 05 de junio de 2014, que han sido determinantes tanto para la regulación de las diversas categorías como para la delimitación física de las mismas son las contenidas en dicha Memoria, se resumen algunas de ellas:

— Suelo No Urbanizable de Protección Natural.

Saucedilla cuenta con tres zonas diferenciadas pertenecientes a la red de espacios protegidos de Extremadura integrantes de la Red Natura 2000.

ZEPA ES0000014 Monfragüe y las Dehesas del Entorno.



ZEPA ES0000324 del embalse de Arrocampo.

ZEPA ES0000394 de colonias de cernícalo Primilla.

- Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural los suelos urbanizables afectados por el regadío de Valdecañas.

También las zonas de dehesa arbolada que se denominaran de protección agrícola ganadero.

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

- El regadío de Valdecañas.
- Los suelos de dehesa arbolada.

Se consideran suelos no urbanizables comunes la zona afectada por los diseminados de viñas de montecillo y su entorno, a fin de que se puedan regularizar.

- Vías pecuarias:

Atendiendo a la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Saucedilla, aprobado por orden ministerial de 21 de marzo de 1942 las vías pecuarias que discurren por este municipio son las siguientes:

- Cañada Real de Merinas.
- Vereda de Plasencia.
- Vereda de Serrejón a Casatejada.
- Vereda de Serrejón a Almaraz.
- Colada de Almaraz.

Se considera como suelo protegido de infraestructuras, el afectado por la autovía A-V o E-90.

### 3.7. SUELO URBANIZABLE.

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



Se plasman los criterios transmitidos en las distintas reuniones mantenidas en Ayuntamiento con la Corporación local y técnicos municipales, respecto las zonas de estudio para su inclusión como zonas de crecimiento, capaces de ubicar las zonas de crecimiento, en este caso industrial, del municipio, en base a esto, se recogen dos sectores de Suelo Urbanizable.

El primero se corresponde a un uso global Industrial, junto a la autovía A-5 y el segundo se sitúa junto al casco urbano para uso residencial. Estas zonas de Suelo Urbanizable recogen las premisas de crecimiento manifestadas por el Ayuntamiento, en las diversas reuniones mantenidas.

SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL	SUPERFICIE
POZO DE SEVELLAR	RESIDENCIAL	26.010,42 m <sup>2</sup>
POLÍGONO INDUSTRIAL A-5	INDUSTRIAL	228.217,82 m <sup>2</sup>

### 3.8. SUELO URBANO.

#### 3.8.1. Delimitación.

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

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

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

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



La ordenación del crecimiento urbano se orientará hacia la solución de los desajustes provocados por esencialmente por las parcelaciones municipales realizadas previamente a la aprobación del PDSU y que quedaron fuera de esta delimitación, la reconversión del polígono ganadero a norte del casco urbano ya contemplada en una modificación puntual y la regularización de las grandes dotaciones al sur de la población.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

- a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX.
- b) Se clasifican como suelo urbano no consolidado, aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

La superficie total delimitada de Suelo clasificado como urbano asciende a 240.705,05 m<sup>2</sup>, Correspondiendo: 171.258,51 m<sup>2</sup> a Suelo Urbano Consolidado y 69.446,54 m<sup>2</sup> a Suelo urbano no consolidado.

### 3.8.2. Usos globales.

Al suelo clasificado como urbano se le asigna como uso global el residencial, con excepción de los terrenos destinados a equipamientos y de las zonas industriales a consolidar, cuyos usos globales serán éstos.

Residencial.

Terciario.

Dotacional.

Industrial.

El uso residencial podrá ser compatible con actividades terciarias, o de pequeñas industrias y talleres, estando limitados estos usos en función del área normativa en que se establecen.

### 3.8.3. Áreas normativas.

Según se analiza en la Memoria de Información Urbanística, cabe determinar en el núcleo urbano, áreas diferenciadas, con sus propias características estructurales, tipológicas y funcionales. De la definición de estas áreas, y tomando como punto de partida los objetivos ya expuestos, así como la opción mantenida de aceptación y mejora de la estructura urbana existente, se deriva la ordenación propuesta en este Plan General, y que se concreta en el establecimiento de sendas zonas o áreas normativas.

#### Centro urbano tradicional:

Constituyen esta zona fundamentalmente los suelos incluidos en el casco urbano, que conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen rural.

Su edificación se sitúa sobre la alineación exterior.

#### Nuevos desarrollos urbanos:

Regula la edificación en las zonas de ensanche del casco, con tipologías de vivienda en manzana cerrada. Se corresponde principalmente con el crecimiento que se produjo en los años 80 con la implantación en su proximidad de la Central nuclear de Almaraz.

Su edificación se sitúa sobre la alineación exterior o de forma aislada en el interior de la parcela.

#### Industria compatible con medio urbano:

Regula las zonas destinadas a usos industriales y terciario situadas en el Polígono parcialmente consolidado al norte del casco urbano.

#### Agropecuario en medio urbano:

Regula las zonas destinadas a almacenamiento agropecuario, situadas en el Polígono parcialmente consolidado al este del casco urbano. Este polígono se creó en los años 80 para sacar los usos de almacenamiento y agropecuario del casco urbano.

#### Equipamientos:

Edificación de uso dotacional con implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

#### Zonas verdes:

Las zonas verdes se califican según el reglamento de Planeamiento de Extremadura en alguna de las siguientes categorías:



- a) Áreas de juego.
- b) Jardines.
- c) Zonas de Acompañamiento al Viario.
- d) Parque.

Éstas se ubican en los planos de ordenación.

Residencial unifamiliar aislada:

Regula la edificación en las zonas de ensanche del casco de suelo urbanizable, la edificación se sitúa de forma aislada en el interior de la parcela.

Industrial en polígono:

Regula las zonas destinadas a usos industriales en suelo urbanizable, situadas en la ampliación del Polígono Industrial existente junto a la A-5.

#### 3.8.4. Detalle de la ordenación.

La ordenación detallada de todas las áreas del suelo urbano municipal se concreta en los planos de ordenación detallada n.º O-4 Y O-5 en los que se expresa gráficamente, para cada manzana, el uso asignado, el número de plantas establecido y la tipología edificatoria a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones. También se presenta en la ordenación detallada las redes de dotaciones existentes y previstas en la ordenación de los planos O-11, O-12 y O-13.

El título 4 de la normativa contempla la ordenación de carácter detallado para el suelo urbano del municipio.

#### 3.8.5. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

Según lo establecido en el artículo 33 de la LSOTEX, en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 9, las áreas de reparto se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable.

En el Suelo Urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

Se prevén las siguientes áreas de reparto:



AR.U.1. Integrada por la Unidad de Actuación UA.1.

AR.U.2. Integrada por la Unidad de Actuación UA.2.

AR.U.3. Integrada por la Unidad de Actuación UA.3.

AR.U.4. Integrada por la Unidad de Actuación UA.4.

AR.U.5. Integrada por la Unidad de Actuación UA.5.

AR.U.6. Integrada por la Unidad de Actuación UA.6.

AR.U.7. Integrada por la Unidad de Actuación UA.7.

AR.U.8. Integrada por la Unidad de Actuación UA.8.

Para el caso de suelo urbanizable se seguirá el criterio de establecer un área de reparto por cada sector.

AR.URB.1. Integrada por S.URB.1.

AR.URB.2. Integrada por S.URB.2.

Los sistemas pueden ser los establecidos en el artículo 125:

- Cooperación.
- Expropiación.
- Compensación.
- Concertación.

La justificación de estándares según la normativa vigente se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa.



## 3.8.6. Unidades de actuación, cuadro resumen.

	CARÁCTER ESTRUCTURAL				CARÁCTER DETALLADO		
	Uso global	Superficie m <sup>2</sup>	Aprovechamiento m <sup>2</sup>	N.º de viviendas	Zona de Ordenanzas	Dotaciones m <sup>2</sup>	Viarío m <sup>2</sup>
UA-1	Industrial	30.000,01	21.000	0	-Agropecuario en medio urbano	5.240,61	11.538,00
UA-2	Dotacional	9.118,73		0	-Equipamientos	6.305,67	1.885,43
UA-3	Residencial	6.852,30	4.796,61	22	-Centro urbano tradicional  -Nuevos desarrollos urbanos	6.852,29	2.122,70
UA-4	Residencial	9.322,54	6.525,78	32	-Centro urbano tradicional  -Nuevos desarrollos urbanos	1.585,14	4.025,79
UA-5	Residencial	4.584,31	3.183,82	15	-Nuevos desarrollos urbanos	681,28	1.855,86
UA-6	Industrial	63.024,90	44.117,72	0	-industria compatible con medio urbano	13.878,96	24.225,52
UA-7	Residencial	8.753,47	4.376,74	30	-Nuevos desarrollos urbanos	1.654,50	2.173,06
UA-8	Residencial	7.091,69		10	-Centro urbano tradicional  -Nuevos desarrollos urbanos	1.199,15	

### 3.8.7. Otras actuaciones en suelo urbano no consolidado: cuadro resumen.

Además de las actuaciones a desarrollar mediante unidades de actuación urbanizadora, el Plan General contempla otras actuaciones de urbanización de menor entidad, en los que no resulta precisa o conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora. La ejecución de las obras de urbanización precisas, así como la obtención del suelo previsto para las dotaciones se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Se delimitan con este fin una actuación de urbanización.

	CARÁCTER ESTRUCTURAL			CARÁCTER DETALLADO		
	USO GLOBAL	Superficie	Aprovechamiento	Zona de Ordenanzas	Dotaciones	Viarío
OPO-1	Residencial	21.494,70 m <sup>2</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nuevos Desarrollos Urbanos	3.091,39 m <sup>2</sup>	9.227,38 m <sup>2</sup>

## 4. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES.

### 4.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA.

El medio físico de Saucedilla, en su Término Municipal, no quedará afectado significativamente debido a la aplicación de las disposiciones contenidas para el desarrollo del PGM. Del mismo modo el medio biótico (flora y fauna) y el abiótico tampoco se verán afectados de forma destacable por el planeamiento.

El impacto más significativo provendrá de la previsión de ampliación del Suelo Urbano existente, sobre la periferia del casco urbano actual y la ampliación del polígono junto a la A-5. Dichas ampliaciones son asumibles debido al efecto positivo que causarán sobre todo en el medio socioeconómico de la localidad.

La afectación será en gran medida sobre el propio suelo, aunque de forma temporal. El territorio no considerado como Urbano o Urbanizable por el PGM, no se verá afectado en ningún momento por la aplicación y desarrollo de dicho Plan.

### 4.2. PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES PARA EL PGM.

Entre los principales problemas que puedan afectar al Término Municipal de Saucedilla tenemos:

- Despoblación humana.
- Incendios forestales.
- Pérdida patrimonio cultural.

#### 4.2.1. POBLACIÓN HUMANA.

Es evidente, tras los datos mostrados en apartados anteriores que la despoblación es uno de los principales problemas que se presentan en esta localidad, y que es aplicable al medio rural en general, contando con densidades de población cada vez más reducidas frente a las propias de la provincia.

Esta despoblación implica un grave problema para el medio natural de la localidad, que conlleva además abandono de actividades económicas basadas en el medio rural, así como usos y costumbres propios que determinan un equilibrio natural.

#### 4.2.2. INCENDIO FORESTALES.

El riesgo de incendio forestal, es el riesgo natural o inducido más importante y con mayor frecuencia que se puede presentar en el Término de Saucedilla, ya sea por su localización geográfica, sus características climáticas, su relieve, vegetación y otros factores medioambientales.

El riesgo nace de las temperaturas extremadamente altas en la estación de verano, unidas a una superficie vegetal o cubierta propicias a arder con facilidad, sumado todo esto a la posible acción del hombre en incendios inducidos.

#### 4.2.3. PÉRDIDA DE PATRIMONIO CULTURAL.

La despoblación del medio rural ya comentada, que también afecta a Saucedilla, incide directamente en la conservación del patrimonio natural y cultural del Término Municipal.

La emigración y el continuado envejecimiento de la población conllevan un abandono general y en particular del patrimonio de la localidad, por la despreocupación de la propia población y de los organismos públicos.

### 4.3. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Entre los principales objetivos de protección ambiental cabe destacar:

- Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público.

- Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo No Urbanizable evitándose la en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO<sub>2</sub>
- La definición de una normativa específica en los suelos No Urbanizables de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del avance del Plan General Municipal es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General Municipal, deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

#### 4.4. EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE.

##### 4.4.1. IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

Geología y Geomorfología / Calidad y usos del suelo.

El desarrollo del planeamiento proyectado puede tener efectos sobre el suelo, ya que en última instancia se trata de la modificación o alteración del mismo, de manera que será la acción más severa que se ejercerá sobre el medio.

##### 4.4.2. IMPACTOS SOBRE EL AGUA.

Hidrología e Hidrogeología.

El agua es un recurso que no debe verse afectado, tomando las medidas correctas para controlar los posibles vertidos de agentes o elementos contaminantes, que pudieran producirse y afectar a los acuíferos o corrientes de aguas superficiales.

##### 4.4.3. IMPACTOS SOBRE LA ATMÓSFERA.

Clima / Calidad del aire.

Este factor también se verá afectado debido a las inevitables emisiones de polvo procedentes de las obras (sobre todo de los movimientos de tierra) que incidirán directamente sobre la calidad del aire.



#### 4.4.4. IMPACTOS SOBRE LA FLORA.

Vegetación.

La desaparición de suelo lleva asociada la pérdida de cobertura vegetal, aun siendo de escasa importancia en las zonas a desarrollar, debido a que se trata de espacios muy transformados en todas las zonas incluidas en el PGM para su desarrollo urbanístico.

#### 4.4.5. IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

Existen 3 zonas ZEPA en el municipio, una de ellas es ZEPA urbana, se deberá tener en cuenta la normativa sectorial al respecto, especialmente los periodos de nidificación.

#### 4.4.6. IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE.

Paisaje / Caracterización ecológica del territorio.

El paisaje será el factor que junto al suelo sufrirá una mayor afectación. Aun así, debido al escaso incremento de suelo transformado respecto al ya existente no tendrá una relevancia considerable.

#### 4.4.7. IMPACTOS SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (Ruidos).

Los ruidos también aumentarán en la zona como resultado de esta nueva utilización del suelo y de las nuevas redes de comunicaciones, aunque se adoptarán las medidas correctoras necesarias como la emisión mínima de ruidos evitando que se excedan los niveles fijados para las zonas respectivas, así como el horario de la actividad.

#### 4.4.8. IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Socio economía e infraestructuras.

Este será el aspecto que se verá afectado positivamente, debido a la utilidad que recibirán los nuevos terrenos, favorecerá la implantación de nueva actividad económica.

#### 4.5. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PGM.

En el momento de ejecutar las propuestas de transformación y ordenación de los suelos incluidos en el PGM de Saucedilla, se deberá llevar a cabo un seguimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir o contrarrestar los efectos que dichas actuaciones pudieran producir sobre el medio.



El seguimiento ambiental deberá realizarse por Técnico competente en la materia, el cual llevará a cabo un Programa de Puntos de Inspección Medioambiental que recoja una serie de inspecciones periódicas a realizar sobre los factores objeto del seguimiento.

La estructura del Programa de Puntos de Inspección Medioambiental propuesta puede ser la siguiente:

- Punto de Control y Características a controlar de acuerdo con las medidas propuestas.
- Descripción del criterio de no conformidad a la hora de realizar las inspecciones.
- Frecuencia de inspección.
- Responsable de la inspección y conformidad o no de la misma.
- Documentación de referencia/ Observaciones.

De acuerdo con el resultado de las inspecciones se obtendrá la evolución del seguimiento del control medioambiental. De forma periódica y de acuerdo con la información proporcionada por los registros de inspección medioambiental, el Técnico encargado del seguimiento ambiental, emitirá los correspondientes informes cuya información recogida permitirá controlar la evolución medioambiental de las actuaciones a lo largo del tiempo.

**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 05/01/2018 y n.º CC/004/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Saucedilla.

Aprobación definitiva: 13/07/2017.

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, 5 de enero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

