

RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Robledollano. (2018060876)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de diciembre de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX y el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 23 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 resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, 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 contestación a las observaciones señaladas en anterior acuerdo de esta Comisión de 27-1-17, el pleno del Ayuntamiento en sesión de 19-6-17 ha aprobado un proyecto reformado del Plan General Municipal y la apertura de un nuevo plazo de información pública, durante el cual no se ha presentado alegación alguna.

Respecto de las condiciones señaladas por Confederación Hidrográfica del Tago en su informe de 27-5-16, el representante de este organismo en la Comisión ha manifestado que, aunque todavía no se encuentra autorizada la nueva concesión de abastecimiento solicitada por la Mancomunidad de Aguas de Robledollano y Castañar de Ibor que comparten el mismo, si se ha aportado un convenio de usos de ambos municipios, y los recursos hídricos actuales se pueden considerar suficientes para satisfacer las nuevas demandas contempladas en el plan (artículos 25 y 28 de la Ley de Aguas, y 22.3 del TRLS y RU).

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 Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura / DOE de 24-6-10).

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

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

ACUERDA :

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del PACAPs), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el 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 21/12/2017, la normativa urbanística del Plan General Municipal queda redactada como sigue:

TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO 1.1. DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1.1 PARCELA

A. PARCELA EDIFICABLE

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

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

B. 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.

C. PARCELA AFECTADA

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

D. 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.

E. LINDEROS O LINDES

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

F. 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.

G. FONDO DE PARCELA

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

H. CÍRCULO INSCRITO

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

I. CERRAMIENTO DE PARCELA

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

Artículo 1.1.1.2 DEFINICIONES GENERALES

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

A. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

B. ALINEACIÓN

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

C. MANZANA

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

D. PARCELA O PARCELA URBANÍSTICA

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

E. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

F. ANCHO DE VIAL

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

G. RASANTE

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

Artículo 1.1.1.3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**A. 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.

B. FONDO EDIFICABLE

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

C. PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

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

D. EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

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

E. PATIO ABIERTO

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

F. SUPERFICIE LIBRE

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

G. EDIFICACIÓN AISLADA

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

H. 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.

**I. EDIFICACIÓN LIBRE**

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

Artículo 1.1.1.4 INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**A. SUPERFICIE OCUPADA**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

B. 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.

C. 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.

D. 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 1.1.1.5 VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN**A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. ALTURA DE LAS INSTALACIONES

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

E. ALTURA DE PLANTA

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

F. ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

G. 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.

H. PLANTA DE PISOS

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

I. 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.

J. BAJO CUBIERTA

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

**K. 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.

L. 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.

M. 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.

N. 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.

O. 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.

P. 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

Q. 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.

R. PENDIENTE DE CUBIERTA

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

Artículo 1.1.1.6 DEFINICIONES COMPLEMENTARIAS RELATIVAS A LA PARCELA.**A. FRENTE DE PARCELA.**

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.

B. 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 inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

C. 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.

D. SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:



1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo correspondiente de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo correspondiente de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo correspondiente de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo correspondiente de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos de desarrollo y ejecución del Plan General. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

E. 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.

F. DETERMINACIÓN DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.

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.

G. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

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

H. ALINEACIÓN CON RESTRICCIONES.

Se trata de los límites de la parcela con otros espacios libres públicos y con otras áreas peatonales. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

- Acceso a garajes privados.
- Cualquier viario rodado.

Permitiéndose:

- Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.
- Accesos peatonales a las parcelas.

I. TIPOS DE LINDEROS.

Un lindero puede ser frontal, lateral o posterior, definiéndose cada uno como sigue:

- Lindero frontal: Se entiende por lindero frontal el límite de la parcela que se encuentra en contacto con el viario o espacio público equivalente. Corresponde con la alineación exterior.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el viario público se considerará que todos ellos tienen carácter de lindero frontal.



- Lindero lateral: Es el límite de la parcela que tiene un punto de contacto con el lindero frontal. Este límite puede ser una línea recta, curva o quebrada, en este último caso el ángulo que forme cada uno de los distintos segmentos, a excepción del primero, con la prolongación del lindero frontal no podrá ser ni inferior a 45° ni superior a 135°, considerándose el comienzo del lindero posterior el primer segmento que incumpla esta condición.
- Lindero posterior: Es el límite interior opuesto al frontal, que no tiene punto de contacto con él.

J. 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.

K. 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 1.1.1.7 DEFINICIONES COMPLEMENTARIAS RELATIVAS A LA POSICIÓN Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

A. 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.

B. 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.

C. LOCAL.

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

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. 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.

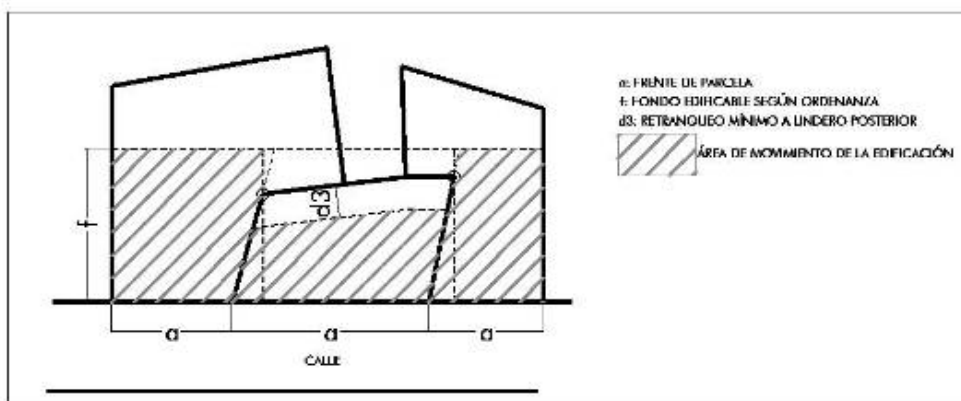
I. RETRANQUEO A LINDERO.

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.

J. 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.

Deberá cumplir además los criterios de delimitación del siguiente esquema, no permitiéndose la edificación al interior del lindero posterior de las parcelas colindantes.



K. 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.

L. 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.

M. 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.

N. 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.

O. 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:

“2.1. 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.

2.2. Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los linderos 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 linderos de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2.3. Edificación con Tipología 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 1.1.1.8 DEFINICIONES COMPLEMENTARIAS RELATIVAS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

A. REGULACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

Se distinguen dos tipos de cubiertas:

- Cubierta plana,
- Cubierta inclinada.

Las cubiertas vendrán definidas por los siguientes elementos:

Para las cubiertas inclinadas:

- Pendiente máxima de los faldones (a).
- Forma de los faldones.
- Nivel de arranque de los faldones de cubierta.
- Dimensión del vuelo del alero.
- Dimensión del canto del alero
- Altura de cumbrera.
- Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio ($d=3,5$ m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
- Elementos permitidos en el faldón de cubierta (terrazas, buhardillas).

Para todas las cubiertas:

- Materiales de acabado.

F. PLANTA ÁTICO.

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

G. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta son posibles las siguientes construcciones, reguladas en el Título 4 de la presente Normativa:

- Elementos decorativos.
- Elementos técnicos.

H. BUHARDILLAS O BUHARDAS.

Se entiende por buhardilla o buharda el volumen que emerge del plano de la cubierta para alojar una ventana a efectos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta.

I. TIPOS DE CUERPOS VOLADOS

Los cuerpos volados pueden ser:

- CUERPO VOLADO CERRADO.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, 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.

- MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

- 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.

- 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.

J. MARQUESINAS, MUESTRAS Y BANDERINES.

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:

Artículo 1.1.1.9 DEFINICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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 m² 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.).

E. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

F. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

G. 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.

**TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (ESTRUCTURAL).****CAPÍTULO 2.1. GENERALIDADES.****SUBCAPÍTULO 2.1.1 ALCANCE DEL PLAN GENERAL.****Artículo 2.1.1.1 OBJETO.**

El objeto del Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad en cada situación y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2.1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO.

El presente Plan General Municipal, sustituye al PDSU hasta ahora vigente en el ámbito del Término Municipal, que queda derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad procedentes al amparo de la legislación aplicable.

Se determina así una ordenación urbanística del territorio ajustada a las necesidades y características locales, así como a la legislación vigente.

Artículo 2.1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Robledollano.

Artículo 2.1.1.4 VIGENCIA.

El presente Plan General entrará en vigor a partir de la fecha de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

SUBCAPÍTULO 2.1.2 REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.**Artículo 2.1.2.1 SUPUESTOS DE REVISIÓN.**

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

- Quando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.
- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- Quando la suma o acumulación de modificaciones del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos quince años desde su entrada en vigor, conforme a lo establecido en el artículo 81.2 de la LSOTEX.

Artículo 2.1.2.2 INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.

La innovación de la ordenación establecida viene regulada por lo expresado en el artículo 80 de la Ley 9/2010, modificación de la Ley 15/2001, del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura y en el artículo 102 y siguientes del Decreto 7/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 2.1.2.3 MODIFICACIONES PUNTUALES.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no estén incluidos en los supuestos de revisión especificados en los artículos anteriores. Quedarán reguladas conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Ley 9/2010, modificación de la Ley 15/2001, del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura, y en el artículo 104 del Decreto 7/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Toda modificación se producirá con un grado de definición documental semejante al de este Plan General, debiendo incluir como mínimo una Memoria Justificativa de todas y cada una de sus determinaciones, así como sobre la adecuación del instrumento de Modificación Puntual a los contenidos de la misma.

La Documentación completa de la Modificación Puntual incluirá además planos del estado actual y modificado, y páginas de la documentación escrita que se alteren.

Artículo 2.1.2.4 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Cuando concurren circunstancias especiales el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y del resultado de la audiencia al Municipio en los términos del artículo 107 del RPLANEX, podrá suspender para su revisión o modificación cualquier Plan, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, en la forma y con los efectos que se determinen, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, tal como se señala en el artículo 83 de la Ley 15/2001, del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura.

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

SUBCAPÍTULO 2.1.3 CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Artículo 2.1.3.1 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN.

El presente Plan General consta de los siguientes documentos:

Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.

1. Memoria Justificativa, que incluye los siguientes documentos, conforme al artículo 75.3 y 4 de la LSOTEX:
 - a. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
 - b. Informe de Sostenibilidad Económica.
2. Planos de Ordenación.
3. Normativa Urbanística.
4. Catálogo de Protección.
5. Anexos.

Artículo 2.1.3.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad,

prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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

CAPÍTULO 2.2. DEFINICIONES.

SUBCAPÍTULO 2.2.1 DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

Artículo 2.2.1.1 CLASES DE SUELO.

La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, diferenciando los ámbitos espaciales en que es aplicable cada uno de los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión establecidos en la normativa del Plan General.

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:

1. URBANO.
 - a. Consolidado.
 - b. No Consolidado.
2. URBANIZABLE.
3. NO URBANIZABLE.
 - a. Común.
 - b. Protegido.

La delimitación de los terrenos adscritos a cada una de estas clases de suelo se define en los planos de clasificación del Plan General.

Artículo 2.2.1.2 SUELO URBANO.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9.1 de la Ley del Suelo de Extremadura, conforme a la delimitación recogida en los planos de ordenación.

Conforme al epígrafe 2 del mismo artículo 9, el Plan General distingue las siguientes categorías dentro del suelo urbano:

- A. Suelo Urbano Consolidado:

Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones edificatorias que contemplen simultáneamente la adquisición o recuperación de la condición de solar.
- B. Suelo Urbano No Consolidado.

Conforme al artículo 9.2 de la LSOTEX y conforme a las cuatro situaciones de suelo en relación con los deberes de los propietarios que diferencia el artículo 14.1.3 de la LSOTEX, el presente Plan General distingue los siguientes tipos de ámbitos dentro del Suelo Urbano No Consolidado:

- **Actuaciones Urbanizadoras.**

Se trata de terrenos en las situaciones de los epígrafes a) y b) del artículo 14.1.3 de la LSOTEX, para los que la transformación que plantea la ordenación del PGM requiere que las cargas y beneficios derivados de la actuación sean objeto de equidistribución solidaria entre los propietarios implicados. El proceso de transformación y equidistribución ha de efectuarse de forma integrada y conjunta para todos los terrenos afectados y a tal fin estas parcelas se agrupan en ámbitos denominados Unidades de Actuación.

A su vez, dentro de este tipo de actuaciones cabe diferenciar otras dos situaciones:

- a. **Actuaciones de Nueva Urbanización:** Transformación de terrenos no urbanizados a terrenos urbanizados. Por terreno no urbanizado se entenderá todo aquél que en el planeamiento anterior no tenga la condición de Suelo Urbano Consolidado o figura asimilable.
- b. **Actuaciones de Reforma Interior:** Reforma o renovación conjunta de un terreno urbanizado. Por terreno urbanizado se entenderá todo aquél que reúna las condiciones del artículo 9.1-a) de la LSOTEX y que en el planeamiento anterior tuviera la condición de Suelo Urbano Consolidado o figura asimilable.

- **Actuaciones Aisladas.**

Se trata de terrenos en las situaciones de los epígrafes c) y d) del artículo 14.1.3 de la LSOTEX, para los que la transformación que plantea la ordenación del PGM no precisa equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios, al poderse satisfacer las obligaciones de cesión y urbanización de forma independiente para cada una de las parcelas implicadas. A efectos de su desarrollo, cada una de estas parcelas tendrá individualmente la condición de Unidad de Actuación independiente.

A su vez, dentro de este tipo de actuaciones cabe diferenciar otras tres situaciones:

- a. **Parcelas aisladas a las que el Plan General, en relación con el planeamiento anteriormente vigente, otorga un aprovechamiento mayor, un uso lucrativo de mayor valor económico o ambas cosas.**

Las obligaciones de cesión de dotaciones públicas y de aprovechamiento lucrativo correspondientes al incremento de edificabilidad y/o cambio de uso planteado, se resolverán mediante adscripción discontinua de terrenos exteriores y/o de monetización del valor económico equivalente (art. 32.2-B LSOTEX).

- b. **Parcelas aisladas que, estando clasificadas en el planeamiento anteriormente vigente como Suelo Urbano Consolidado o figura similar, necesitan adquirir o recuperar la condición de solar y pueden hacerlo de forma aislada, sin requerir necesariamente para ello una actuación de conjunto que implique equidistribución de cargas y beneficios entre parcelas.** Estas actuaciones se realizarán por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias que prevé el artículo 155 de la LSOTEX, con dos posibilidades:
 - Ejecución de las obras por el Ayuntamiento, con determinación de cuotas de urbanización y pago por parte de los propietarios beneficiados de la actuación.
 - Ejecución de las obras por los propietarios de las parcelas en el marco de un convenio de gestión de los aludidos en el epígrafe b) del artículo 155.2 LSOTEX. Mediante dicho convenio, el Ayuntamiento podrá optar por la gestión indirecta de la actuación subrogando su competencia para desarrollarla en los propietarios de los terrenos afectados, siendo estos quienes sufragarían directamente su coste y haciendo innecesario el cobro de cuotas por parte de la administración.



- c. Parcelas en las que se combinan las dos circunstancias anteriores, en cuyo caso serán de aplicación las prescripciones de desarrollo referidas a ambas.

Artículo 2.2.1.3 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 LSOTEX.

Artículo 2.2.1.4 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 los Planos de Ordenación correspondientes, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las siguientes clases y categorías de suelo:

- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

SUBCAPÍTULO 2.2.2 DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO.

Artículo 2.2.2.1 DEFINICIÓN.

División Estructural del Suelo es la que fracciona el Suelo Urbano y Urbanizable en Zonas de Ordenación Urbanística.

Artículo 2.2.2.2 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.

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

Artículo 2.2.2.3 SECTORES.

Son las Zonas de Ordenación Urbanística en las que se subdivide el Suelo Urbanizable a efectos del establecimiento de su ordenación detallada y programación.

Artículo 2.2.2.4 CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

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

SUBCAPÍTULO 2.2.3 DIVISIÓN DETALLADA DEL SUELO.

Artículo 2.2.3.1 ORDENANZAS ZONALES.

Las Ordenanzas Zonales son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Zona de Ordenanza. Integran el régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas, aplicables en cada situación.

En aquellos ámbitos cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en el Título 4 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.

Artículo 2.2.3.2 ZONAS DE ORDENANZA.

Las Zonas de Ordenanza son el ámbito espacial de aplicación de cada una de las ordenanzas zonales establecidas por las figuras de planeamiento que definen la ordenación detallada de los suelos urbanos y urbanizables.

SUBCAPÍTULO 2.2.4 DEFINICIONES RELATIVAS A LOS USOS.**Artículo 2.2.4.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS: USOS GLOBALES Y GENÉRICOS.****A. Usos GLOBALES.**

A los efectos de asignación de usos globales a las distintas Zonas de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable, el presente Plan General distingue los siguientes Usos Globales:

USO GLOBAL		DENSIDAD (Viv./Ha.)	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	ALTURA MÁXIMA
CASCO ROBLEDO LLANO	RESIDENCIAL MIXTO	30 - 50	> 0,50	2 plantas
ENSANCHE SUR	RESIDENCIAL	20 - 30	0,40 – 0,45	2 plantas

B. Usos GENÉRICOS.

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

1. Uso Residencial.
 - a. Residencial Unifamiliar.
 - b. Residencial Plurifamiliar.
 - c. Residencial Comunitario.
2. Uso Industrial.
 - a. Almacenaje y distribución.
 - b. Industrial productivo.
 - c. Agroindustrial.
3. Uso Terciario.
 - a. Comercial.
 - b. Oficinas.
 - c. Hotelero – turístico.
 - d. Recreativo.
4. Uso Dotacional, que incluye:
 - a. Uso de Comunicaciones.
 - b. Uso de Zonas Verdes.
 - c. Uso de Equipamientos.
 - Uso de Equipamientos comunitarios.
 - Uso Educativo.
 - Uso Deportivo.
 - Uso Administrativo – Institucional.
 - Uso Sanitario

- Uso Asistencial.
 - Uso Cultural.
 - Uso de Infraestructuras.
 - Uso de Servicios Urbanos.
5. Usos Primarios, que incluyen:
- a. Uso Agrícola.
 - b. Uso Ganadero.
 - c. Uso de Explotación Forestal.
 - d. Uso de Extracción de recursos naturales.
6. Otras Actividades.

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 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

Artículo 2.2.4.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SOBRE LOS USOS.

En aquellos ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable donde el presente Plan General se limita a establecer las determinaciones de ordenación estructural, remitiendo el establecimiento de las de ordenación detallada a otro instrumento urbanístico, el régimen de implantación de usos se determina para cada ámbito mediante la definición de los siguientes usos:

1. **Uso global:** Uso genérico que caracteriza sintéticamente el destino conjunto del ámbito correspondiente.
2. **Uso mayoritario:** Uso pormenorizado que, en correspondencia con el uso global asignado, se ha de establecer en la ordenación detallada del ámbito como Uso Principal de la Ordenanza que consuma el mayor porcentaje de la superficie edificable asignada al ámbito.
3. **Uso compatible:** Uso pormenorizado que el Plan General permite implantar en el ámbito conjuntamente con el mayoritario; distinguiéndose dos posibles situaciones:
 - a. **Uso compatible principal:** Uso pormenorizado compatible que puede ser uso principal de alguna de las Ordenanzas zonales que ha de establecer la ordenación detallada del ámbito.
 - b. **Uso compatible complementario:** Uso pormenorizado compatible, admisible sólo como uso complementario en alguna de las ordenanzas zonales que ha de establecer la ordenación detallada del ámbito.
4. **Uso prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en el Ámbito de Ordenación correspondiente.

No obstante, al objeto de evitar que las determinaciones de ordenación detallada puedan desvirtuar el uso global de algún ámbito o sector, el Plan General establece con carácter de determinaciones estructurales una serie de condiciones específicas que acotan los usos pormenorizados admisibles en determinados ámbitos, tales como:

- Las limitaciones de implantación de cada uso señalando el mínimo y/o el máximo, o prohibiéndolo en su caso.
- Limitaciones de implantación en los ámbitos correspondientes en cuanto al destino y situación de los distintos usos.

Artículo 2.2.4.3 ESTABLECIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LOS USOS.

Se definen como Usos Pormenorizados los destinos funcionales específicos y concretos en que se desagregan los Usos Globales, a los efectos de regular sus condiciones de admisibilidad en cada ámbito urbanístico de referencia.



El régimen de admisibilidad de los distintos usos pormenorizados dentro de un ámbito específico es una determinación urbanística establecida por:

- El presente Plan General, en aquellos ámbitos de suelo urbano y urbanizable en los que éste establece la ordenación detallada.
- El Plan Parcial al que el Plan General remite, en su caso, la ordenación detallada de determinados sectores de suelo urbanizable.
- El Plan Especial al que el Plan General remite, en su caso, la ordenación detallada de determinados ámbitos de suelo urbano.

Artículo 2.2.4.4 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LOS USOS.

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones de Ordenanza previstas para cada Zona de Ordenanza definida por dicha ordenación detallada.

Las condiciones de Ordenanza establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en la Zona correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes **USOS PORMENORIZADOS** en torno a las siguientes determinaciones:

1. **Uso Principal:** Es aquél uso pormenorizado que debe consumir al menos el 51% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.
2. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que, excepcionalmente, puede sustituir al uso principal, con las limitaciones que establezca la propia Ordenanza.
3. **Uso Complementario:** Es aquél uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario será del 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio.
4. **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.

Artículo 2.2.4.5 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:

1. Público (P).
2. Privado (V).
3. Todos (T).

Artículo 2.2.4.6 SITUACIÓN DE LOS USOS.

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

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.
2. Espacio libre de Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta de pisos.
6. Edificio exclusivo.

Artículo 2.2.4.7 Uso RESIDENCIAL.

A. DEFINICIÓN.



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.

Se distinguen también por el establecimiento o no de algún Régimen de Protección y las características del mismo.

B. Usos PORMENORIZADOS.

1. **Residencial unifamiliar (RU):** única edificación residencial situada en la parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. Corresponde a una única vivienda por parcela. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser aislada, o adosada o pareada con otras edificaciones situadas en parcelas contiguas.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común, destinado a jardín o zona deportiva al aire libre, de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso, será necesario que se cumpla:

- a. La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- b. El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- c. La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y aparte de zona comunal que le corresponda.
- d. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

Dentro de esta clasificación, las viviendas pueden ser exclusivas, con local y anexas a otros usos.

2. **Residencial plurifamiliar (RP)** o colectiva: sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
3. **Residencial Comunitario (RC):** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

C. RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS.

La promoción de viviendas en el municipio podrá ser de **Promoción Libre (VL)** o acogida a algún **Régimen de Protección (VP)** de los establecidos en los Planes de Vivienda vigentes.

La vivienda protegida podrá ser de Promoción Pública o Privada.

Para los estándares de vivienda protegida únicamente serán válidos los que establezca la normativa vigente en cada momento.

Artículo 2.2.4.8 Uso INDUSTRIAL.

A. DEFINICIÓN.

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

1. La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
2. El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

3. La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
4. El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
5. El uso logístico, entendido como la fragmentación y distribución de mercancías.
6. Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

B. Usos PORMENORIZADOS.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

1. **Almacenaje y Distribución (IA)** que puede ser:
 - a. Industria Escaparate (IA1), con componente de venta asociado al almacenaje.
 - b. Almacenaje y logística (IA2).
2. **Industrial Productivo (IP)**, que pueden ser:
 - a. Inocuas (IP1): 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 1º (IP2): 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 un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa, conforme al anexo III del 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.
 - c. Molestas grado 2º (IP3): 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, conforme al anexo II del 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.
 - d. Nocivas, insalubres y peligrosas (IP4): 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, conforme al anexo III del 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.
 - e. Áreas de producción de energía fotovoltaica, termosolar, eólica o de cualquier otra fuente de energía renovable (IP5), que no produzca efecto contaminante y que permita la restitución del medio físico una vez terminada su vida útil.

3. Agroindustrial (IG).

El uso agroindustrial es aquel desarrollado en las construcciones e instalaciones cuya actividad productiva está directamente relacionada con la explotación agrícola, forestal o pecuaria. Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes tipos:

- a. Serrerías (IG1).
- b. Elaboración de abonos (IG2).
- c. Elaboración y envasado de productos alimenticios (IG3).
- d. Almacenamiento de productos agropecuarios (IG4).

Dependiendo del carácter y tamaño de cada uno de los usos anteriores corresponderán con los distintos anexos del Decreto 81/2001, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura

Artículo 2.2.4.9 Uso Terciario.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado.

Los Usos Pormenorizados incluidos en el Uso Terciario son:

A. COMERCIAL (TC).

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

1. Local comercial (TC1): 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. Se señala como categoría específica la TC1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres.
2. Centro Comercial (TC2): 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 (TC3): Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y se ajustan a lo establecido para esta categoría en la Ley de Comercio de Extremadura.
4. Venta ocasional (TC4) en locales provisionales (mercadillo, ferias)

B. OFICINAS (TO).

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Despacho profesional (TO1).
2. Empresas (TO2).
3. Sede Institucional (TO3).

Atendiendo a su actividad, pueden darse tres situaciones:

- **Grado 1º**: Oficinas sin atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 2º**: Oficinas con atención al público localizadas en edificación compartida con otros usos.
- **Grado 3º**: Oficinas en edificio exclusivo o que ocupen más del 50% de la edificación.

C. HOTELERO (TH).

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, conforme a las definiciones de los artículos 57 a 69 de la Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura:

1. Alojamientos turísticos hoteleros:
 - a. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías de Extremadura y Hoteles Balneario (TH1)
 - b. Pensiones (TH2). Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.
2. Alojamientos turísticos extrahoteleros:
 - a. Apartamentos turísticos (TH3).
 - b. Campamentos y Áreas de acampada: (TH4).
3. Turismo Rural: Hoteles rurales, Casas rurales, Apartamentos rurales, Chozos y Agroturismo (TH5).

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 (TR1): Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc. Se señala como categoría específica la TR1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres.
2. Hostelería con espectáculo (TR2).
3. Salas de reunión y otros locales de ocio (TR3): Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
4. Espectáculos (TR4). Se incluyen en esta categoría aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, salas de conciertos, circos estables, teatros o actividades similares. Se diferencia del uso Dotacional Cultural por el carácter lucrativo de terciario Espectáculos, concretado en su carácter privado.

Se distinguen como categoría específica la TR4a, que corresponde con Espectáculos al aire libre.
5. Otras instalaciones de ocio (Parques de atracciones, acuáticos, etc) (TR5).

Artículo 2.2.4.10 Uso DOTACIONAL – ZONAS VERDES (D-V).**A. DEFINICIÓN.**

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.

B. Usos PORMENORIZADOS.

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:

1. Parques (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.
2. Jardines (J), que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
3. Áreas de Juego (AJ), destinadas al recreo de los ciudadanos, con equipamiento adecuado al uso.
4. Zonas de acompañamiento de viario (ZAV), las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros. En Suelo Urbano Consolidado estas ZAV podrán no cumplir con las dimensiones mínimas siempre que se justifique por la imposibilidad material de realizarlas.



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

Artículo 2.2.4.11 Uso DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (DE).

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.

Los Usos Pormenorizados incluidos en el Uso de Equipamientos Comunitarios son:

A. Uso EDUCATIVO (DE-E).

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 (E1).
2. Educación Primaria (E2).
3. Educación Secundaria (E3).
4. Centros Universitarios (E4).
5. Otros centros educativos (E5).

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

- Grado 1º: Corresponde a los centros académicos y de educación de hasta cuarenta plazas.
- Grado 2º: Corresponde a los centros académicos y de educación hasta ochenta plazas.
- Grado 3º: Corresponde a los centros académicos y de educación de más de ochenta plazas.

B. Uso DEPORTIVO (DE-D).

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 sin espectadores (D1).
2. Pistas descubiertas con espectadores (D2).
3. Estadios, Pabellones y Complejos sin espectadores (D3).
4. Estadios, Pabellones y Complejos con espectadores (D4).
5. Gimnasios y otros espacios de entrenamiento (D5).
6. Instalaciones deportivas extensivas al aire libre (campos de golf, etc) (D6)

C. Uso ASISTENCIAL (DE-A).

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

1. Sin residencia (A1).
2. Con residencia (A2)

D. Uso SANITARIO (DE-S).

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

1. Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m2, sin hospitalización (S1).



2. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo (S2).
3. Centros veterinarios de titularidad pública (S3).

E. Uso CULTURAL (DE-C).

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 (musicales, cinematográficas, teatrales, etc), incluyendo así mismo los usos religiosos.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- C1. Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- C2. Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- C3. Establecimientos de más de 300 asistentes.
- C4. Establecimientos para espectáculos al aire libre.
- C5. Conjuntos destinados exclusivamente al culto religioso y reunión sin residencia aneja.
- C6. Conjuntos destinados al culto religioso y reunión con residencia aneja.

F. Uso ADMINISTRATIVO (DE-AI).

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados a actos de instituciones, entre los que se encontrarían los usos religiosos, definidos como aquellos dedicados al culto público o privado.

1. Administrativo.
2. Seguridad Ciudadana.
3. Defensa y Seguridad.

G. Uso DE INFRAESTRUCTURAS (DE-I).

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:

A. Red de Instalaciones (DE-IR), en la que se distinguen los siguientes grupos:

1. Colectores de saneamiento de aguas;
2. Emisarios y redes de abastecimiento.
3. Líneas eléctricas.
4. Antenas y líneas de telecomunicaciones.
5. Líneas de gas y oleoductos.
6. Otras.

B. Centros de Instalaciones (DE-IC), en los que se distinguen los siguientes grupos:

1. Depuradoras;
2. Depósitos y Tratamiento de Aguas;
3. Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables y Centrales Eléctricas Convencionales;
4. Subestaciones Eléctricas y Centros de Transformación;
5. Centros o Antenas de telecomunicaciones.
6. Vertederos y Centros de reciclado (tratamiento de residuos sólidos urbanos, materiales inertes, desguace de coches, etc).
7. Almacenamiento de gas, petróleo y otros.

C. Infraestructuras singulares (DE-IS).

En las infraestructuras habría que distinguir las redes y centros de producción propios de la edificación, compatibles con cualquier otro uso.

H. USO DE SERVICIOS URBANOS (DE-U).

Comprende las instalaciones destinadas a dar ciertos servicios y suministros a la población, que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso. Incluyen los señalados en el RPLANEX con las siglas DE-IS (Infraestructuras y Servicios Urbanos), que en la presente Normativa se dividen en dos grupos.

En el grupo de Servicios Urbanos incluye los siguientes usos específicos:

1. Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.

2. Tanatorios y servicios funerarios.

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

3. Servicios de carretera: Áreas de servicio y gasolineras.

- a. Servicio de carburantes.
- b. Áreas de Servicio.

4. Servicio de Limpieza.**5. Crematorios.****Artículo 2.2.4.12 Uso DOTACIONAL – COMUNICACIONES (DC).**

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 (DC-R).

- a. Red viaria (DC-V).
- b. Red ferroviaria (DC-F).

2. Terminal de comunicaciones (DC-T): Ferroviaria, Aeronáutica y Estación de Autobuses.**3. Garajes y aparcamientos (DC-P),** 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:

- a. Grado 1º: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso (DC-P1).
- b. Grado 2º: Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales (DC-P2).
- c. Grado 3º: 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 (DC-P3).
- d. Grado 4º: Estacionamientos de bicicletas (DC-P4).
- e. Grado 5º. Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado (DC-P5).

Artículo 2.2.4.13 Usos PRIMARIOS: AGRÍCOLA (PA).

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

1. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio (PA1).

2. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (PA2).
3. Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales (PA3).
4. Secado de productos agrícolas por medios artificiales (PA4).
5. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (PA5).
6. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado (PA6). En esta categoría se distingue: secano, regadío a cielo abierto y regadío bajo protección.
7. Balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos, y de evaporación para la industria aceitunera (PA7).

Artículo 2.2.4.14 Usos PRIMARIOS: GANADERO (PG).

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Explotación doméstica (PG1), conforme al anexo III del 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.
2. Pequeña explotación (PG2), conforme al anexo II del 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.
3. Explotación industrial (PG3), conforme al anexo I del 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.
4. Piscicultura (PG4), comprende las actividades de crianza de peces en piscinas naturales o artificiales para su explotación comercial.
5. Apicultura (PG5), comprende las actividades de producción de miel y otros derivados de la tenencia de colmenas.
6. Lombricultura, Helicicultura y similares (PG6), comprende las actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización.
7. Núcleos zoológicos (PG7), que incluyen:
 - a. Centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, y/o la venta de pequeños animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.
 - b. Establecimientos para la práctica de equitación: comprenden los establecimientos que albergan équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
 - c. Agrupaciones varias: aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las citadas en el resto de las categorías relativas a núcleos zoológicos de los Anexos II y III, incluyendo las perreras deportivas, reales o jaurías, canódromos, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.

Conforme a la legislación sectorial vigente existe una tabla de equivalencias de número de cabezas referidas a la Unidad de Ganado Mayor, esta equivalencia se usará para las condiciones complementarias siguientes.

Las explotaciones que superen las 100 UGM y con una densidad superior a 3 UGM/Ha, y aquellas explotaciones de cualquier tamaño que introduzcan especies exóticas, estarán sujetas a Estudio Simplificado de Impacto Ambiental conforme a lo especificado en el anexo II del Decreto 45/1991, de 16 de abril, de Medidas de Protección del Ecosistema de Extremadura.

Artículo 2.2.4.15 Usos PRIMARIOS: EXPLOTACIÓN FORESTAL (PF).

Comprende las actividades de explotación de los bosques en todos sus aspectos, incluida la tala de árboles.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. **Actividad forestal de conservación (PF1).**
2. **Actividad forestal de producción con especies autóctonas (PF2).**
3. **Actividad forestal de producción con especies de crecimiento rápido, o exóticas (PF3).**

La categoría 1ª deberá justificar en todo caso el cumplimiento de actividad exenta conforme a lo especificado en el anexo del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 2.2.4.16 Usos PRIMARIOS: EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES (PM).

Comprende las actividades de extracción de materia prima destinada a la industria o la construcción.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. **Extracción de recursos a cielo abierto:** es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades:
 - a. **Cantera (PM1):** que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
 - b. **Extracción de áridos (PM2):** extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.
2. **Extracción de recursos bajo tierra (PM3):** es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo.
3. **Explotación de aguas mineromedicinales (PM4).**

Artículo 2.2.4.17 OTRAS ACTIVIDADES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases 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 6/2002, de 27 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

SUBCAPÍTULO 2.2.5 DEFINICIONES RELATIVAS A LAS REDES DOTACIONALES.

Artículo 2.2.5.1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

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 2.2.5.2 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:

- Titularidad pública, que incluye los Sistemas Generales.
- Titularidad privada.

Artículo 2.2.5.3 SISTEMAS GENERALES.

Ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable formados por elementos de la Red Básica Dotacional que reúnen las siguientes condiciones:

1. Su titularidad ha de pasar a ser pública en desarrollo del PGM.
2. No son interiores a ningún sector ni unidad de actuación, aunque se adscriben a algunos de estos ámbitos a los efectos de obtención.

También se consideran Sistemas Generales las infraestructuras de rango supramunicipal situadas en Suelo No Urbanizable cuya obtención se realice por el sistema de expropiación.

Se identifican en los Planos de Ordenación del PGM mediante el código SG, seguido del del ámbito al que se adscriben.

Artículo 2.2.5.4 REQUISITOS PREVIOS PARA LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

A los efectos del artículo 142 LSOTEX, el planeamiento de ordenación cuya aprobación legitima la actividad de ejecución de los Sistemas Generales, será:

1. Para sistemas generales incluidos en sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, o adscritos a los mismos: el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector o unidad de actuación correspondiente.
2. Para sistemas generales no adscritos ni incluidos en los ámbitos anteriores: Se establece la necesidad de elaborar un Plan Especial que concrete los suelos afectados por la actuación, conforme a los supuestos b) y d) del artículo 72.1 LSOTEX, siendo la aprobación de este instrumento el acto que legitima la actividad de ejecución.

Artículo 2.2.5.5 RED SECUNDARIA DOTACIONAL.

La Red Secundaria 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 definición es de ordenación estructural, siendo la delimitación concreta de carácter detallado.

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

- Titularidad pública, que incluye los Sistemas Locales.
- Titularidad privada.

Artículo 2.2.5.6 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) y Servicios Urbanos;
 - Red de Infraestructuras.



Si bien su clasificación se considera determinación estructural, la asignación de un uso o destino concreto es estructural para la Red Básica y Detallada para la Red Secundaria.

Artículo 2.2.5.7 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.

B. CLASIFICACIÓN.

Se establece una doble clasificación, conforme a la legislación vigente. Si atendemos a su condición de pertenecer a la Ordenación estructural o detallada:

1. Red Básica: Ordenación Estructural.

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.

2. Red Secundaria: Ordenación Detallada.

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.

Respondiendo a sus características físicas, y conforme al artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Parques (P);
- Jardines (J);
- Zonas de Acompañamiento Viario (ZAV);
- Áreas de Juego (AJ);

Artículo 2.2.5.8 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.

B. CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código correspondiente según sean Red Básica, con SG los Sistemas Generales (ordenación estructural) o Red Secundaria (ordenación detallada).

Los equipamientos comunitarios se clasifican atendiendo a su adscripción a la ordenación estructural o detallada:

• Red Básica: Ordenación Estructural.

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Equipamientos Comunitarios 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.

• Red Secundaria: Ordenación Detallada.



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

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 Servicios Urbanos
- Uso de Infraestructuras, que se desarrolla aparte por su singularidad.

C. REGULACIÓN.

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 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 2.2.5.9 INFRAESTRUCTURAS.

A. DEFINICIÓN.

La Red de 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. CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos señalados gráficamente en los Planos de Infraestructuras del presente Plan, a excepción de aquellas cuya titularidad y explotación no corresponde al Ayuntamiento sino a compañías concesionarias de carácter público o privado (electricidad, telefonía y gas).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación:

- A. **Red Básica**, que incluye los siguientes elementos, distinguiendo Sistemas Generales y otras dotaciones.

Y además las siguientes redes de infraestructuras:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Los emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta y Media Tensión.



- Instalaciones generales de telefonía y telecomunicaciones

B. Red Secundaria.

La Red Secundaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos está formada 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 centros de transformación, redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

Artículo 2.2.5.10 RED DE COMUNICACIONES: RED VIARIA.**A. DEFINICIÓN.**

Se denomina Red Vial Pública 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.

B. CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Vial cabe distinguir:

- **Red Básica** (ordenación estructural), constituida por:
 - Sistema General de la Red Vial
 - Vial estructural en zonas urbanas y urbanizables.
 - Caminos Vecinales Estructurantes.

En la Red Básica se incluyen las carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

- **Red Secundaria** (ordenación detallada), constituida por:
 - Red de calles urbanas no incluidas en la Red Básica, tanto de uso de vehículos como peatonal.
 - Caminos públicos en Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.2.5.11 RED DE COMUNICACIONES: RED FERROVIARIA.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

En el término municipal de Robledollano no existe ninguna línea ferroviaria, manteniéndose la regulación general en la presente normativa en previsión de que en el futuro pudiera construirse alguna.

CAPÍTULO 2.3. DISPOSICIONES.**SUBCAPÍTULO 2.3.1 ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.****Artículo 2.3.1.1 REQUISITOS.**

La adquisición del derecho a edificar en Suelo Urbano y Urbanizable está condicionada al previo cumplimiento de dos grupos de requisitos:

1. Cumplimiento de requisitos previos de planeamiento y gestión.
2. Cumplimiento de requisitos de ejecución.
3. Adquisición de la condición de solar.

Artículo 2.3.1.2 REQUISITOS PREVIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Conforme a los diferentes tipos de ámbitos de gestión que establece el presente Plan General, los requisitos previos de planeamiento y gestión son los siguientes:



- 1. Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.**
 - a. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada de la Unidad de Actuación.
 - b. La determinación del sistema de actuación.
 - c. La Aprobación Definitiva del Programa de Ejecución.
 - d. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
- 2. Unidades de Actuaciones Aisladas (AA) en Suelo Urbano No Consolidado.**
 - a. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.
 - b. La delimitación de la Unidad de Actuaciones Aisladas.
 - c. La obtención del suelo público establecido por la ordenación detallada de alguna de las siguientes formas:
 - Cesión directa y gratuita del suelo.
 - Cesión vinculada a la reparcelación del ámbito.
 - Cesión en virtud de convenio Urbanístico.
 - Expropiación.
 - d. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.
- 3. Actuaciones Edificatorias en Suelo Urbano Consolidado.**
 - 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 establecida en la presente normativa.

Artículo 2.3.1.3 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

A los efectos regulados por el Plan General, se considera que una parcela reúne la condición de solar cuando reúne los requisitos establecidos en el punto 2.3 de la Disposición Preliminar de la LSOTEX.

SUBCAPÍTULO 2.3.2 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 2.3.2.1 GENERALIDADES.

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:

Artículo 2.3.2.2 DEBER DE EDIFICACIÓN.

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

Artículo 2.3.2.3 DEBER DE CONSERVACIÓN.

1. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
2. 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:
 - a. 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.
 - b. 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



Agrupación de Interés Urbanístico 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.

SUBCAPÍTULO 2.3.3 REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PROVISIONALES Y EXISTENTES.

Artículo 2.3.3.1 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 187 de la de la LSOTEX, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Artículo 2.3.3.2 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.

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 Catálogo de Protección.

En cualquier edificación o elemento catalogado, 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 LSOTEX.

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 quedarán reguladas por los artículos 192, 193, 194 y siguientes de la LSOTEX.

SUBCAPÍTULO 2.3.4 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 2.3.4.1 CONDICIONES GENERALES.

El desarrollo del Plan General se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística para cada una de las clases y categorías de suelo definidas.



Entre estas determinaciones, la definición del régimen de desarrollo de algunas actuaciones se remite a distintos instrumentos de ordenación, gestión y ejecución, completando las previsiones del Plan General. El presente Título tiene por objeto la regulación de estos instrumentos.

Los particulares podrán colaborar en la formulación, gestión y ejecución de dichos instrumentos, en los términos previstos por la legislación urbanística.

Artículo 2.3.4.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

El desarrollo de las determinaciones del Plan General se llevará a efecto mediante la formulación de los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de Ordenación: que completan la ordenación del Plan General.
2. Instrumentos de Gestión: que definen los actos previos a la ejecución material de las actividades urbanizadoras y edificatorias.
3. Instrumentos de Ejecución Material, que incluyen los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

SUBCAPÍTULO 2.3.5 CLASIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.3.5.1 REQUISITOS PREVIOS DE ORDENACIÓN.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate; a saber:

1. En Suelo Urbano:
 - 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 General remita la ordenación detallada a Plan Especial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
2. En Suelo Urbanizable:
 - 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. Sistemas Generales: A los efectos del artículo 142 LSOTEX, el planeamiento de ordenación cuya aprobación legitima la actividad de ejecución de los Sistemas Generales, será:
 - a. Para sistemas generales incluidos en sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano, o adscritos a los mismos: el instrumento que establezca la ordenación detallada del sector o unidad de actuación correspondiente.
 - b. Para sistemas generales no adscritos ni incluidos en los ámbitos anteriores: Se establece la necesidad de elaborar un Plan Especial que concrete los suelos afectados por la actuación, conforme a los supuestos b) y d) del artículo 72.1 LSOTEX, siendo la aprobación de este instrumento el acto que legitima la actividad de ejecución.

Artículo 2.3.5.2 TIPOS DE INSTRUMENTOS.

En correspondencia con los requisitos de desarrollo enunciados en el artículo anterior, la ordenación del Plan General se completará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

1. Planes Parciales de Ordenación, para la ordenación detallada del Suelo Urbanizable para el que no hubiera sido establecida la ordenación detallada en el Plan General o para la mejora y el complemento de los sectores en los que ya se hubiera establecido.
2. Planes Especiales de Ordenación, para la ordenación detallada de los ámbitos del Suelo Urbano y para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones del Plan General.



3. Estudios de Detalle, para establecer o, en su caso, reajustar en las manzanas o unidades urbanas equivalentes las determinaciones recogidas en los artículos 91 a 94 del RPLANEX.
4. Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del Plan General o de los Planes Especiales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de especial protección o conservación.

SUBCAPÍTULO 2.3.6 CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.3.6.1 PLANES PARCIALES.

A. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por el Plan General.

B. CONTENIDO.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 71 y 75 de la LSOTEX y en los artículos 52 a 55 del RPLANEX.

Incluirá la documentación relacionada en los artículos 56 y 62 del RPLANEX, aportando además la siguiente documentación complementaria:

1. Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
2. La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
3. Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
4. Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.
5. Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.
6. Plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
7. Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 76 y siguientes de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

D. SOPORTE INFORMÁTICO.

La documentación del Plan Parcial se formalizará en soporte digital, debiéndose entregar al Ayuntamiento para su aprobación, junto con la edición en papel, un CD o DVD con los distintos archivos informáticos, con los siguientes formatos:

1. Formato P.D. para la totalidad del documento, incluyendo tanto la parte gráfica como los textos.
2. Textos del documento en Microsoft Word (doc), junto con los archivos originales de objetos generados con otras aplicaciones (xls, mdb, shx, cdr, etc.)



3. Planos en formato vectorial, dwg, dgn o similar, y representados sobre la Cartografía Base Oficial del Plan General, manteniendo en todo momento las coordenadas de la misma de forma que no se efectúe desplazamiento alguno de dicha base.

Artículo 2.3.6.2 PLANES ESPECIALES.**A. OBJETO.**

Podrán formularse Planes Especiales, con las finalidades recogidas en el artículo 72 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.:

B. CONTENIDO.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento del Plan. El contenido mínimo será el de los Artículos 72 y 75 de la LSOTEX.

En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- A. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- B. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- C. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- D. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- E. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- F. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.
- G. Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.
- H. El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
- I. Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- J. Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
- K. Asimismo, y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable, los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:
- L. Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.
- M. Descripción de las características del sistema general.
- N. Ajuste a las determinaciones del Plan General.
- O. Definición de áreas sujetas a transformación por ser:
 - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

- P. Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
- Q. Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
- R. Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
- S. Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
- T. Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
- U. Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- V. Programación de obras.
- W. Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
- X. El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

D. SOPORTE INFORMÁTICO.

La documentación del Plan Especial se formalizará en soporte digital, debiéndose entregar al Ayuntamiento para su aprobación, junto con la edición en papel, un CD o DVD con los distintos archivos informáticos, con los siguientes formatos:

1. Formato pdf para la totalidad del documento, incluyendo tanto la parte gráfica como los textos.
2. Textos del documento en Microsoft Word (doc), junto con los archivos originales de objetos generados con otras aplicaciones (xls, mdb, shx, cdr, etc.)
3. Planos en formato vectorial, dwg, dgn o similar, y representados sobre la Cartografía Base Oficial del Plan General, manteniendo en todo momento las coordenadas de la misma de forma que no se efectúe desplazamiento alguno de dicha base.

Artículo 2.3.6.3 ESTUDIOS DE DETALLE.

A. OBJETO.

Conforme al artículo 73 de la LSOTEX, los Estudios de detalle podrán tener por objeto establecer o reajustar:

- Las alineaciones y las rasantes;
- Los volúmenes;
- El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

B. CONTENIDO.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la legislación vigente, y además las siguientes:

1. Ámbito de actuación.
2. Determinaciones del Plan General o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
 - a. Calificación pormenorizada del suelo.



- b. Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 76 y siguientes la LSOTEX.

D. SOPORTE INFORMÁTICO.

La documentación del Estudio de Detalle se formalizará en soporte digital, debiéndose entregar al Ayuntamiento para su aprobación, junto con la edición en papel, un CD o DVD con los distintos archivos informáticos, con los siguientes formatos:

1. Formato pdf para la totalidad del documento, incluyendo tanto la parte gráfica como los textos.
2. Textos del documento en Microsoft Word (doc), junto con los archivos originales de objetos generados con otras aplicaciones (xls, mdb, shx, cdr, etc.)
3. Planos en formato vectorial, dwg, dgn o similar, y representados sobre la Cartografía Base Oficial del Plan General, manteniendo en todo momento las coordenadas de la misma de forma que no se efectúe desplazamiento alguno de dicha base.

SUBCAPÍTULO 2.3.7 GESTIÓN Y EJECUCIÓN. TIPOS DE ACTUACIONES.

Artículo 2.3.7.1 TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de actuación 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:

1. Actuaciones Urbanizadoras de Transformación y Reforma Interior.
2. Actuaciones Aisladas. Conforme a las diferentes situaciones previstas en el artículo 9.2 LSOTEX para determinadas situaciones en suelo urbano no consolidado, así como en los epígrafes b, c y d del art. 14-1.3 LSOTEX, cabe distinguir:
 - a. Actuaciones de Reforma Interior que no suponen actuación urbanizadora.
 - b. Actuaciones Discontinuas: obtención de dotaciones públicas de forma vinculada a incrementos de aprovechamiento sobre parcelas.
 - c. Actuaciones de Adecuación de la urbanización o del nivel de dotaciones.
3. Sistemas Generales: Se desarrollarán conforme a los artículos 109 y 141 a 143 de la LSOTEX.
4. Actuaciones edificatorias: Se desarrollarán conforme a lo previsto en los artículos 110 y 156 a 160 de la LSOTEX.

En la siguiente sección se detalla el régimen de desarrollo de cada uno de estos tipos de actuaciones.

Artículo 2.3.7.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 124 de la LSOTEX, 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.

SUBCAPÍTULO 2.3.8 RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 2.3.8.1 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 y 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 LSOTEX.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará de acuerdo con lo establecido en el apartado 3) del Artículo 10 y en el artículo 126 de la LSOTEX, eligiéndose entre los siguientes:



A. Sistemas de Ejecución Indirecta:

- Compensación;
- Concertación.

B. Sistemas de Ejecución Directa:

- Cooperación;
- Expropiación.

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

Artículo 2.3.8.2 ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los ámbitos a desarrollar por Actuaciones Aisladas delimitados por el presente Plan General se desarrollarán conforme a lo siguiente:

1. En caso de implicar la ejecución de obras, se desarrollarán conforme al procedimiento de Obras Públicas Ordinarias previsto en los artículos 108 y 155 de la LSOTEX.
2. En caso de precisar alteración de la configuración parcelaria, cesión de terrenos al ayuntamiento o readjudicación de parcelas, precisarán la tramitación de reparcelación en los términos de los artículos 42 a 46 de la LSOTEX.
3. El suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable en el contexto de la Actuación Aislada, se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:
 - a. Entrega obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria o forzosa en el contexto de la Unidad de Actuación.
 - b. Entrega en virtud de convenio urbanístico a suscribir entre la propiedad afectada por la actuación y la Administración actuante. En su virtud, la propiedad afectada asumirá, además, la competencia de ejecutar las obras.
 - c. Expropiación por la Administración actuante.

4. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

5. Mediante convenio urbanístico, el Ayuntamiento podrá optar por la gestión indirecta de la actuación, subrogando su competencia para desarrollar la actuación en los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación Aislada, siendo estos quienes sufragarían directamente su coste y haciendo innecesario el cobro de cuotas por parte de la administración.

Artículo 2.3.8.3 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

1. La obtención del suelo destinado por el Plan General a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Expropiación.
 - b. Ocupación Directa.
 - c. Cesión por adscripción a Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - d. Cesión por inclusión en Unidad de Actuación Urbanizadora.



- e. Cesión por reparcelación en Actuación Aislada.

La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a las previsiones del presente Plan General para cada uno de los elementos de la Red Básica de Dotaciones.

Artículo 2.3.8.4 ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 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 en Actuación Asistemática 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:

- a. 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.

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

Artículo 2.3.8.5 ACTUACIONES EN SOLARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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.

Artículo 2.3.8.6 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 Ámbito de SUNC o Sector de 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

SUBCAPÍTULO 2.3.9 INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.3.9.1 PROGRAMAS DE EJECUCIÓN.

El Programa de Ejecución es el instrumento que determina y organiza la actividad de urbanización identificando el ámbito espacial de la misma y estableciendo las condiciones para su desarrollo. Quedan regulados sus objetivos, contenido y tramitación en los artículos 118 a 120 de la LSOTEX.

A. OBJETO.

- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
- Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos determinados.
- Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.
- Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el suelo con aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse, en su caso, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

B. CONTENIDO.

- Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable

de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

- Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúe como agente urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

C. DOCUMENTACIÓN.

Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

1. Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial o Plan Especial que ordene detalladamente el sector ámbito, o modifique la ordenación detallada incluida en el Plan.
2. Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:
 - a. Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.
 - b. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.
 - c. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.
 - d. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.
 - e. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.
3. En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.
4. El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:
 - a. Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.
 - b. Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 127.
 - c. Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del agente urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.
 - d. Incidencia económica de los compromisos que interese asumir al agente urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

D. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.



Los Proyectos de Ejecución se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 120 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 2.3.9.2 PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL. CLASIFICACIÓN.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y demás instrumentos de la ordenación urbanística se llevará a la práctica mediante el desarrollo de los correspondientes proyectos técnicos que, atendiendo a su objeto, se clasifican en:

- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de demolición.
- Proyectos de edificación.
- Proyectos de actuaciones, actividades e instalaciones singulares.

Artículo 2.3.9.3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el Suelo Urbano, y los Planes Parciales en el Urbanizable.

B. CONTENIDO.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 121 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, además de las siguientes:

1. Ámbito de actuación.
2. Determinaciones del Plan General o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
3. Calificación pormenorizada del suelo.
4. Definición de alineaciones y rasantes.
5. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
6. Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
7. Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
8. Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento, y siempre sobre levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

C. GARANTÍAS

En el caso de Unidades de Actuación cuya iniciativa de desarrollo haya sido asumida por un promotor particular, y con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía según lo establecido en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas.

D. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el artículo 121 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siendo suya la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

Artículo 2.3.9.4 PROYECTO DE OBRAS ORDINARIAS.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

A. CONTENIDO.



Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento), desarrollando las Normas Generales de Urbanización, además de las siguientes:

1. Determinaciones del Plan General para el ámbito y clase de proyecto.
2. Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
3. Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

B. TRAMITACIÓN.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C. FORMULACIÓN.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización.

Artículo 2.3.9.5 PROYECTO DE EDIFICACIÓN Y DEMOLICIÓN.

Se regularán por lo establecido en el CTE.

SUBCAPÍTULO 2.3.10 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 2.3.10.1 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, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatut) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:
 - A. **Residuos de tierras y escombros:** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - B. **Residuos orgánicos:** Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.
 - C. **Residuos domésticos reciclables:** Son aquellos de procedencia mayormente doméstica y que son susceptibles de ser reutilizados previa recogida selectiva de los mismos en origen y con un tratamiento adecuado (papel, plásticos, metal, vidrio, etc.).
 - D. **Residuos reciclables de otro origen:** Comprenden residuos de origen industrial no contaminantes como coches y similares que pueden ser reciclados.
 - E. **Residuos peligrosos:** Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial.
- II. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y



Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

- III. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
- IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
- V. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.
- VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 2.3.10.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en las que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes (arts. 100 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.

En desarrollo de la legislación aplicable, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

- I. 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.
- II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes.
 - A. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:
 1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.
 2. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.
 3. Aceites y grasas flotantes.



4. Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
5. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
6. Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:
 - a) Algún tipo de molestia pública.
 - b) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 - c) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
7. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
8. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.
9. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.
10. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

Dióxido de azufre (SO ₂):	5 partes por millón.
Monóxido de carbono (CO):	100 partes por millón.
Cloro:	1 parte por millón.
Sulfhídrico (SH ₂):	20 partes por millón
Cianhídrico (HCN)	10 partes por millón

- B. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.
- C. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.
- D. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.
- E. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.
- F. Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

Parámetros	Valor límite
T(°C)	40° C
pH(comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l



Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	1 mg/l
Cianuro totales	5 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	15 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₁₁ O ₅)	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos (en SO ₄ ⁻²)	2.000 mg/l
Sulfuros (en S ⁻²)	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO ₅	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	50mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,10 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/l
Conductividad (µs/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/l

Las relaciones establecidas en los dos artículos precedentes serán revisadas periódicamente y no se consideran exhaustivas sino simplemente enumerativas.

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones, que pudiera alterar los procesos de tratamiento o que fuesen potencialmente contaminadores, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y no altere la calidad.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, que realicen o no pretratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm., antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del triple en una hora del valor promedio día en el caso del usuario industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

- G. Queda terminantemente prohibido, salvo en los casos de situación emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.

- H. Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce público. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el Título IV del presente Reglamento.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluíbles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

Asimismo, la Administración Municipal podrá definir y exigir, en función de la tipología de las industrias, las sustancias contaminantes y los caudales vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.ej.:Kg/día, g/mes , etc.)

A continuación se cuantifican los valores máximos de sustancias inhibidoras de procesos biológicos:

Contaminante	Fangos Activados	Digestión Anaerobia	Nitrificación
Amoníaco	480	1.500	
Arsénico	0,1	1,6	
Borato (Boro)	0,05-100	2	
Cadmio	10-100	0,02	
Calcio	2.500		
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	
Cobre	1,0	1,0-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1.000	5	
Plomo	0,1	0,5	
Manganeso	10		
Magnesio	-	1.000	50
Mercurio	0,1-5,0	1.365	
Níquel	1,0-2,5	-	0,25
Plata	5		
Sodio	-	3.500	
Sulfato	-	-	500
Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,80-10	5-20	0,08-0,5

Nota : Las concentraciones expresadas en mg/l, corresponden al fluente a los procesos unitarios en forma disuelta.

Fuente EPA-430/9-76-O/7 a volumen

Artículo 2.3.10.3 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, les será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación), y normas complementarias.

**A. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.**

- 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.
- 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.

- 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.
- Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, y normas complementarias.
- Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- 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.

- 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.
- 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.
- Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.
- 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.

- 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.
- En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
- 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.
- En garajes con superficie superior a 250 m², 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 m².
- 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 correspondiente del presente artículo, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².

- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
- 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 2.3.10.4 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 y por el REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Artículo 2.3.10.5 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 2.3.10.6 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 Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de julio de 1972.

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.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2.519/1982, de 12 de agosto.

Artículo 2.3.10.7 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS.

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 Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18 de marzo de 1966 y el Decreto 20 de octubre de 1966.

**SUBCAPÍTULO 2.3.11 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO.**

Artículo 2.3.11.1 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. De acuerdo con lo establecido en la Legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
2. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar 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 afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
3. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar persona, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51 .3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo y modificado por Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.
4. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la CHT. 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 del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, haciendo referencia tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
5. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
6. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, 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 de 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 a la CHT el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
7. En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Así mismo, quedan regulados por la Ley 11/2010, de Pesca y Acuicultura de Extremadura, concretándose en los siguientes aspectos:

1. PASOS O CRUCES DE VIALES EN CURSOS DE AGUA TEMPORALES O PERMANENTES

En los puentes o conducciones se dejará el ancho natural o bien se dispondrán losas de apoyo en el curso por debajo del lecho natural. Todo ello para evitar la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces), sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los

acarreos de aguas arriba. Se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

En los badenes con marcos de hormigón la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5m por debajo de la rasante del lecho del cauce.

En los badenes de losa o. plataforma de hormigón, el perfil transversal debe tener al menos tres cotas:

- a. la de estribos o defensa de las márgenes,
- b. la de tránsito rodado con caudales ordinarios,
- c. la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel por debajo de la lámina de aguas abajo.

La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

2. ENCAUZAMIENTOS

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

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

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

SUBCAPÍTULO 2.3.12 RED DE DOTACIONES.

Artículo 2.3.12.1 REGULACIÓN.

La regulación particular de cada una de las dotaciones se incluye de manera diferenciada para cada una de ellas en la Normativa Urbanística.

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

Artículo 2.3.12.2 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Las dotaciones expresamente calificadas como públicas en el presente Plan General, 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 implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

Artículo 2.3.12.3 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Los Sistemas Generales deben localizarse sobre terrenos de uso y dominio público.

Los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos de los artículos 141 y ss de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 2.3.12.4 RED DE COMUNICACIONES: RED VIARIA REGULADA POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.

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 lo 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 Autonómicas y Provinciales.

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

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES				
Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
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.

* (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

* (2) 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:

- 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.
- Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, antes del otorgamiento de la licencia municipal, 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:

- Quedan prohibidos en esta zona los cerramientos, salvo los de malla diáfana sobre piquetes sin cimientos de fábrica, 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, antes del otorgamiento de la licencia municipal, 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:

- a. Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- b. Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.
- c. Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

D. RED DE CARRETERAS EN SUELO URBANIZABLE.

Cuando una carretera atraviere o limite 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. A los solicitantes de actuaciones en zona de influencia de carreteras se les podrá requerir acreditación de la titularidad de los terrenos afectados.

F. ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN CARRETERAS.

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 el artículo 28 de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

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.

G. ACCESOS Y DISEÑO EN CARRETERAS.

En cuanto al trazado viario, dimensión y sección tipo del firme, el titular de la carretera establecerá los criterios que considere para su establecimiento y dimensionado, conforme a la normativa vigente.

El organismo titular de la vía puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse. La apertura de conexiones y accesos no previstos en el proyecto de construcción de la carretera deberá ser autorizada por el titular de la carretera, y se atenderá a sus normas e instrucciones.

H. AFECCIÓN ACÚSTICA.

Para las nuevas construcciones (tanto individuales como colectivas, programadas o no) que estén próximas a carreteras estatales y autonómicas, existentes o las que se planifiquen en el futuro, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (BOE de 18/11/03) y en su caso, la normativa autonómica.

Artículo 2.3.12.5 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. GENERALIDADES.

A. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos se regirá por lo previsto en 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 la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 2.3.12.6 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO.

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.



Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente 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 el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público 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 abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No se permitirán instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte del conjunto urbano o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, la solicitud de la autorización de vertido se canalizará preferentemente a través del Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Artículo 2.3.12.7 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. RED ELÉCTRICA.

A. RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS.

Se respetarán las servidumbres señaladas en 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 ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbanizable que atraviesan estos Pasillos Eléctricos, preverá para ellos un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, aunque sin arbolado.

1. Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a. El vuelo sobre el predio sirviente.
- b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

- d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

2. Pasillos de la red de energía eléctrica.

1. Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV. discurrirán por los pasillos existentes a la aprobación de este Plan que definen los trazados actuales.
2. El suelo afectado por estos pasillos es una banda de ancho variable, según el número de líneas y la tensión del servicio, que se determina de acuerdo con la siguiente tabla:

Tensión (Kv)	Línea	Anchura (m)
66	1 línea	60
	2 líneas	78
132	1 línea	70
	2 líneas	91
220	1 línea	90
	2 líneas	116
400	1 línea	100
	2 líneas	129

3. El ancho de los pasillos podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro.
4. En todo caso, la distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas será, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.
5. En el caso de nuevas necesidades de tendidos, los mismos deberán transcurrir por los pasillos existentes, siempre que no superen en ellos más de dos líneas de tendidos. En caso de que esto no sea posible los trazados de los nuevos tendidos no podrán transcurrir por los espacios especialmente protegidos por este Plan.

3. Reservas de suelo para redes de energía eléctrica.

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las reservas de suelo de los pasillos destinados a líneas eléctricas de tensión igual o superior a 66 kV.
2. Los instrumentos de planeamiento general deberán dimensionar, en su caso, la superficie destinada a subestaciones de transformación teniendo en cuenta la tensión máxima prevista, las funciones encomendadas y las posibilidades de ampliación futura. Con carácter orientativo, se establecen las siguientes dimensiones:

Tensión (Kv)	Superficie (ha)	
	Mínima	Máxima
66	0,3	1
132	0,6	2
220	2,0	7

Las reservas de suelo indicadas en el apartado anterior y en el apartado 1 del artículo anterior se establecen cautelarmente hasta tanto no se efectúe, según sea el caso, la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

4. Tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV.



1. Los proyectos de tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV. deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado en el que se justifique que la elección propuesta es la de menor incidencia ambiental y paisajística.

2. A efectos del apartado anterior los proyectos técnicos deberán considerar los criterios de inserción en el territorio que se indican a continuación y adoptarán las propuestas de trazado más adecuadas a efectos del apartado anterior:

a) Los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve.

b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos.

c) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y ferroviarias y límites parcelarios. Cuando se realicen paralelos a estas infraestructuras se situarán, en su caso, aguas arriba con respecto a éstas.

3. En caso de soluciones contradictorias entre los criterios definidos en el apartado anterior se justificarán las soluciones más convenientes adoptadas primando siempre la menor incidencia sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, sobre el paisaje.

4. Se evitará en lo posible los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.

Artículo 2.3.12.8 OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Otras infraestructuras, como pudiera ser el gaseoducto, quedan reguladas por la normativa sectorial correspondiente.

**TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.****CAPÍTULO 3.1. DIRECTRICES.****Artículo 3.1.1.1 DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO Y DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General establece las siguientes directrices:

- Se consolida el modelo de ocupación existente, al no existir motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado. Esto implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- 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.
- 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.
- 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.
- Se planifican las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.
- 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.

Así, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección los suelos afectados por normativa ambiental y sectorial de protección:

- a. Los espacios naturales integrantes de la Red Natura 2000.
 1. ZEPA "Sierra de Villuercas y Valle del Guadarranque".
 2. ZEC "Sierra de Villuercas y Valle del Guadarranque".
- b. Hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE:
- c. Elementos ligados a las infraestructuras del territorio.

Artículo 3.1.1.2 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:

- 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.
- Establecimiento de condiciones normativas en las zonas de ensanche que se adecuen realmente a las tipologías y alturas existentes.
- Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares con criterios de continuidad respecto a la regulación ya establecida.
- 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.

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

- Regulación los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- 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.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.
- Ordenación de las zonas ocupadas de forma irregular por edificaciones residenciales que puedan considerarse Suelo Urbano conforme a la Ley 9/2010.

Artículo 3.1.1.3 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:

- a. Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura, y de las condiciones topográficas favorables.
- b. 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.
- c. 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 sectorización del Suelo Urbanizable.
- d. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
 1. Establecer las zonas verdes, equipamientos y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
 2. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios.

Artículo 3.1.1.4 DIRECTRICES PARA LAS DOTACIONES.

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, cementerios etc.

CAPÍTULO 3.2. DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**SUBCAPÍTULO 3.2.1 ÁMBITO Y CATEGORÍAS.****Artículo 3.2.1.1 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

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

tendientes 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 3.2.1.2 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.

Las categorías definidas para el SNUP son:

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
 - a. SNUP-N1 de Protección Natural Red Natura 2000.
 - b. SNUP-N2 de Protección Natural Forestal.
 - c. SNUP-A1 de Protección Ambiental de Cauces.
 - d. SNUP-E1 de Protección Estructural Agraria.
 - e. SNUP-C1 de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos.
 - f. SNUP-I de Protección de Infraestructuras.

La delimitación de este tipo de suelo ha de ser entendida como un todo continuo, en el que si bien se definen las categorías de manera desagregada, algunos suelos están afectados por varias protecciones distintas, derivadas de legislaciones sectoriales complementarias. Así, se distinguen en el plano dos tipos de coberturas:

- Un primer nivel incluiría las representadas por rellenos de color, que cubren la totalidad del municipio y que corresponden con las distintas condiciones físicas del territorio.
- Un segundo nivel, representado por tramas o líneas, añadiría condiciones complementarias a las afectadas por legislación sectorial o figura de protección específica.

Además de las categorías de Suelo No Urbanizable serán de aplicación condiciones complementarias conforme a las siguientes afecciones sectoriales en los ámbitos correspondientes:

1. Protección Hidrológica, conforme a la Ley de Aguas.
2. Protección de Hábitats de Interés, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
3. Protección Infraestructuras: Afecciones de carreteras que incluye las bandas a ambos lados de las carreteras con limitaciones a las actividades. Conforme a la Ley de Carreteras de Extremadura.

Protección de las bandas de afección de las líneas eléctricas.
4. Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, conforme a la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
5. Afección por 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.

Y, además:

1. Para la totalidad del territorio del Municipio se establece una protección superpuesta a las concretas de cada ámbito por estar incluido en zonas reguladas por la Directiva Europea 79/409 sobre protección de aves.

NORMATIVA URBANÍSTICA**3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

2. Se delimitan los ámbitos correspondientes a los núcleos rurales tradicionales existentes en el municipio. Estos ámbitos no constituyen en sí mismos una categoría de Suelo No Urbanizable, encontrándose en suelos de distinto tipo y condición. Se asignan unas condiciones complementarias a las establecidas para la categoría de Suelo No Urbanizable en que se encuentren, reflejadas en la ficha de Condiciones Particulares correspondientes.
3. Se delimita un área de concentración de actividades agropecuarias, donde se establecen unas condiciones particulares referidas a usos y edificación.

También será de aplicación la **Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas**, que indica que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público y, por tanto, según el artículo 70, punto 1.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura el: *"tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal, y, por último, lo que dispone el artículo 122 de la anteriormente señalada Ley de Minas, que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"*

Artículo 3.2.1.3 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUP-C).

Con arreglo al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**) los terrenos 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, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Artículo 3.2.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal distingue entre:

A. 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.

1. Suelo No Urbanizable de protección natural de ZEPA y ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque". (SNUP-N1).

Ocupa el núcleo central del mismo nombre como una prolongación de los Montes de Toledo, situado al norte de la localidad de Guadalupe. Está formado por la vertiente norte de la Sierra de Las Villuercas comprendiendo los valles de los cursos de agua Garganta Salóbriga, Río Ibor, Río de Las Viejas, Río Almonte y Garganta de Santa Lucía, todos con una orientación norte-sur. Los macizos montañosos más importantes que forman parte de este espacio son la Sierra del Hospital del Obispo, Sierra de Viejas, Los Ibores y la Sierra de Berzocana.

Espacio del que parten distintos corredores ecológicos, que van a conectar con otros de la misma zona oriental. El límite norte del espacio lo constituye la sierra de Altamira cuyas laderas del este vierten al río Gualija mientras que por el lado contrario canalizan sus aguas hacia el Tajo a través de pequeños tributarios. Además, se encuentra el río Guadarranque como curso principal y sus afluentes de cabecera Arroyo de Jarigüella y el Guadarranquejo. Estos ríos corren del noroeste a sureste siguiendo las alineaciones montañosas de las Sierras de Altamira y Sierra del Hospital del Obispo.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o reestablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar.

Se ha considerado oportuno establecer una categoría específica de protección para estos suelos, como integrantes de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura con arreglo a la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

2. Suelo No Urbanizable de protección natural Forestal". (SNUP-N2).

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Se refiere a los terrenos forestales existentes en el municipio. El interés forestal de estos terrenos, a los que se añade un alto valor ecológico y paisajístico hace que los mismos deban ser mantenidos al margen del proceso urbanizador.

La difícil topografía del municipio condiciona fuertemente el tipo de vegetación existente, dominando los Quercus y el matorral. Los bosques de frondosas se reservan a los lugares con mejores suelos y las márgenes de los ríos.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, en especial la actividad ganadera extensiva, así como la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen. Esto no significa que el resto de los suelos protegidos bajo otras figuras carezcan de valor faunístico, sino que es en estos suelos donde la fauna encuentra su mejor refugio y fuente de alimentación, presentándose esta como uno de los principales argumentos para su protección.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y de producción ganadera extensiva.

B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS FLUVIALES Y CAUCES (SNUP-A1).

Estos suelos incluyen los cauces y lagunas del municipio, que no están en otras figuras de protección natural, y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

C. 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.

1. Suelo No Urbanizable de protección estructural agraria. (SNUP-E1).

Se trata de los suelos de mayor valor agrícola del término municipal.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos situados sobre la llanura cultivada, situados en las zonas más bajas del municipio, limitadas por la zona de piedemonte, ocupada por matorral y las dehesas arboladas. Estos suelos agrupan cultivos agrícolas de regadío, parcelas de secano, frutales y pastizales situados sobre esta zona.

D. 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 los siguientes:

1. Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos.

Se trata de 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.

E. 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

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

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.

1. SNUP-I1, de Protección de Carreteras.

Conforme a:

- Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

2. SNUP-I2, de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al 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 ITC-LAT 01 a 09; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

Artículo 3.2.1.5 OTRAS PROTECCIONES Y AFECCIONES.

Las protecciones y/o afecciones incluidas en este artículo se superponen a las categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en el artículo anterior, generando condiciones complementarias en las actuaciones.

A. HÁBITATS DE INTERÉS.

Incluye aquellos terrenos que, no perteneciendo a categorías de protección anteriores, sí que presentan hábitats de interés. La mayor parte de estos terrenos pertenecen a hábitats naturales de importancia para la biodiversidad, con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Son hábitats naturales cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Dentro de esta categoría se incluyen matorrales de jara y retama, dehesas y bosques de encina, pastizales y formaciones de matorral mediterráneo de interés natural.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen.

Conforme a:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

B. PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.

Incluye los cauces del municipio, abarcando la mayor parte de la zona de inundación.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

La protección de este entorno de los cauces ha de ser entendida además como margen de seguridad con el objetivo de minimizar los riesgos de inundación, o cuanto menos sus efectos negativos sobre instalaciones, infraestructuras o edificaciones, preservándose así unos terrenos poco aptos para ningún tipo de edificación.

Conforme a:

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

- 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-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007).

SUBCAPÍTULO 3.2.2 DETERMINACIONES GENERALES.**Artículo 3.2.2.1 CONDICIONES GENERALES.**

En todas las categorías del Suelo No Urbanizable, los propietarios de suelo tienen los siguientes derechos:

- Derecho a realizar actos para la explotación de recursos naturales, con las limitaciones de la legislación sectorial aplicable y las condiciones específicas recogidas en el presente Título de la Normativa Urbanística.
- Derechos a realizar otras actuaciones legitimadas expresamente por la legislación sectorial o ambiental, por el planeamiento territorial o por el presente Plan General.

Artículo 3.2.2.2 CONDICIONES DE LOS PROYECTOS EN SNU.

Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la recientemente aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. Se llevará a cabo un programa de seguimiento ambiental.

Artículo 3.2.2.3 PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 3.2.2.4 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la 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 3.2.2.5 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos de legitimación y autorización de actuaciones en suelo no urbanizable, se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 18.4 y concordantes de la LSOTEX

Artículo 3.2.2.6 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

En los ámbitos afectados por dos o más categorías de protección en el Suelo No Urbanizable, se deberán cumplir las todas condiciones de cada uno, predominando las más restrictivas de las mismas.

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL****SUBCAPÍTULO 3.2.3 REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 3.2.3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POSIBLES EN SNU.**

En un primer nivel se distinguen los usos propios del medio rural, que llamaremos Usos Ordinarios o Propios del Medio Rural, de los usos no tradicionales, que llamaremos Usos Excepcionales, 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 18.1 de la LSOTEX, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan.

El segundo grupo incluiría los descritos en el artículo 18.2 de la LSOTEX, sujetos a calificación urbanística, regulados por la legislación sectorial vigente y en los siguientes artículos de esta Normativa.

Artículo 3.2.3.2 Usos ORDINARIOS O PROPIOS DEL MEDIO RURAL EN SNU.

Conforme al artículo 13.2.a) de la LSOTEX, los propietarios de Suelo No Urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 3.2.3.3 Usos EXCEPCIONALES EN SNU.

Conforme al artículo 23 de la LSOTEX, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, sometidas al régimen de calificación urbanística, se consideran permitidas o autorizables en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en los artículos siguientes.

Artículo 3.2.3.4 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS EN SNU.

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo, añadiéndose a cada uno las claves que corresponden con los usos pormenorizados definidos en la presente Normativa:

- I. **Grupo A:** Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del SNU:
 - A. Grupo A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética (PA, PG, y PF).
 - B. Grupo A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico:
 1. DE-D1 y D6.
 2. DE-C1 y C4
 3. DE-E4 y 5
 4. TH1, 3, 4 y 5
 5. TR1, 2, 4 y 5
- II. **Grupo B:** Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
 - A. Canteras (PM1).
 - B. Extracción de áridos (PM2).
 - C. Extracción de recursos bajo tierra (PM3).
 - D. Explotación de aguas mineromedicinales (PM4).

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

- III. **Grupo C:** Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
 - A. IA2.
 - B. DE-IC6.
 - C. DC-P3.
- IV. **Grupo D:** Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - A. Grupo D1: El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial (DC-R y T).
 - B. Grupo D2: La producción a través de fuentes no renovables, transporte, transformación, distribución y suministro de energía (DE-IR3-5 y DE-IC3-5).
 - C. Grupo D3: La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua (DE-IR2 y DE-IC2).
 - D. Grupo D4: El saneamiento y depuración de aguas residuales (DE-IR1 y DE-IC1).
 - E. Grupo D5: La recogida y tratamiento de residuos (DE-IC6).
 - F. Grupo D6: Las telecomunicaciones (DE-IR4 y DE-IC5).
 - G. Grupo D7: Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
 - H. Grupo D8: Servicios urbanos (DE-U1, 2, 4 y 5).
- V. **Grupo E:** Servicios de carretera:
 - A. Grupo E1: Estaciones de suministro de carburantes (DC-U3a).
 - B. Grupo E2: Áreas de Servicio (DC-U3b).
- VI. **Grupo F:** Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
 - A. Grupo F1: Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - 1. DE-E5
 - 2. DE-D1 y 6.
 - 3. DE-A1 y 2
 - 4. DE-S2 y 3
 - 5. DE-C4
 - B. Grupo F2: Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - 1. IA2
 - 2. IP3 y 4
 - 3. TC1, 3 y 4
 - 4. TH1, 3, 4 y 5
 - 5. TR
 - 6. DE-A1 y 2
 - 7. DE-S2 y 3
 - 8. DE-C4

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

- VII. **Grupo G:** Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población.
- VIII. **Grupo H:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables sin efecto contaminante (IP5), siempre que las instalaciones permitan su desmantelamiento y la plena reposición del suelo a su estado natural. Entre ellas, sin perjuicio de la inclusión en este grupo de usos de otras, cabe destacar:
- Instalaciones de producción de energía fotovoltaica;
 - Instalaciones de producción de energía eólica;
 - Instalaciones de producción de energía termosolar;
 - Instalaciones de producción de energía hidráulica (molinos);
 - Instalaciones de producción de energía por biomasa.
- IX. **Grupo I:** Si bien no es un uso es sí mismo, se incluye como actuación específica por su singularidad. Son las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación y cumplan alguno de los siguientes requisitos:
- Que tengan la condición de tradicionales, conforme a la definición de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001.
 - Antiguos secaderos o instalaciones agrícolas obsoletas.
 - Antiguos poblados rurales, cortijos, etc.
 - Que cumplan las condiciones estéticas para el SNU, o puedan llegar a cumplirlas en su rehabilitación, de la presente normativa.
 - Que cumplan las condiciones concretas del uso a que se quieran destinar.

Artículo 3.2.3.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.**A. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS GRUPOS.**

- Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada uso.
- También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento.
- En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el capítulo de condiciones de la edificación del presente Título.

B. GRUPO A, D Y H. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS Y FORESTALES; PRODUCCIÓN DE ENERGÍA.

- En el grupo H se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno. En los otros grupos se recomienda la misma reserva, si bien en algún caso puede resultar incompatible con la naturaleza de la instalación.
- Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

C. GRUPO B. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

- Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos del entorno.
- Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
- No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.
- En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el capítulo de condiciones de la edificación del presente Título.

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL****D. GRUPO C. DEPÓSITO DE MATERIALES Y ALMACENAMIENTO.**

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes.

E. GRUPO E. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO

1. La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras.
2. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo de condiciones de la edificación del presente Título.
3. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

F. GRUPO F. DOTACIONES Y ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y TERCIARIAS.

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
3. Las instalaciones industriales se permitirán únicamente en el caso de que no existieran terrenos clasificados como urbanos o urbanizables para este uso, o que la industria esté incluida en la categoría IP4.

G. GRUPO G. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente para la tramitación de la calificación urbanística deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población.

H. GRUPO I. EDIFICACIONES EXISTENTES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

1. Sobre las edificaciones que tengan la condición de tradicionales, conforme a la definición del artículo 26.c de la LSOTEX, y que estén acordes con los criterios tipológicos, constructivos y volumétricos tradicionales, tales como molinos, secaderos, majadas etc, se admitirán cambios de uso a:
 - a. Vivienda unifamiliar (RU).
 - b. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías, Hoteles Balneario y Apartamentos turísticos (TH1).

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

- c. Turismo Rural, que incluye Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo (TH3).
 - d. Hostelería sin espectáculo (TR1).
 - e. Hostelería con espectáculo (TR2).
2. Las obras de ampliación recogidas en este grupo, sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.
 3. Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 10% de la parte construida, pudiéndose completar con otros volúmenes hasta la superficie señalada en el punto anterior.
 4. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente para la tramitación de la calificación urbanística deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población.

SUBCAPÍTULO 3.2.4 REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**Artículo 3.2.4.1 CONDICIONES DE PARCELA.**

Se regularán conforme a la legislación urbanística y sectorial vigente con las siguientes condiciones de parcela mínima según los usos a implantar, de entre los definidos en la sección anterior:

- En SNUP-N1 la parcela mínima para todos los usos será la unidad mínima de cultivo, fijada en 10 Has para terrenos de monte y pastos, y 1,5 Has para cultivos.
- Grupo A1 (actividades propias del medio rural). Corresponderá con la Unidad Mínima de Cultivo, fijada en 10 Has para terrenos de monte y pastos, y 0,75 Has para cultivos.
- Grupo I: Quedará regulado por lo establecido en el artículo 26-1.1c) de la LSOTEX.
- Resto de grupos: 1,5 has.

Conforme a lo establecido en el artículo 26-1.1b) de la LSOTEX se podrá disminuir la superficie de la parcela para los usos incluidos en los grupos D1, D3, D4, D6, D7, en las condiciones expresados en dicho artículo.

Artículo 3.2.4.2 CONDICIONES DE LAS PLANTACIONES.

Se regularán conforme al Decreto 2661/1967, de 19 de octubre, sobre distancias entre plantaciones y fincas colindantes, o aquel que lo sustituya.

Artículo 3.2.4.3 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**A. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.**

Se definen los siguientes parámetros para la edificación en Suelo No Urbanizable:

- **Altura máxima:** medida en número de plantas y altura de cornisa, en las condiciones de cada categoría de SNU de la presente normativa.
- **Ocupación máxima:** medida en porcentaje sobre la superficie de parcela afectada. Además de los valores establecidos en la tabla siguiente, se permite actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies arbóreas propias de la zona.

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

- **Edificabilidad máxima total:** que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida.

Las condiciones particulares para cada categoría de SNU quedan recogidas en el artículo correspondiente.

B. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS PARA LAS EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA.

- a. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
- b. Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
- c. La edificación deberá retranquearse al menos cinco (5) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de siete (7) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de otros elementos, como puedan ser las carreteras.
- d. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá 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 del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

C. CUBIERTAS.

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

Artículo 3.2.4.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.**A. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

Toda edificación o instalación en SNU deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

D. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a esta vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3m. de altura y 5m. de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo

**NORMATIVA URBANÍSTICA****3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el SNUP se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

Se permiten carteles informativos de las actividades implantadas en el SNU que permitan la localización de las mismas. Quedarán regulados mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 3.2.4.5 CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.**A. RETRANQUEOS A LINDES Y CAMINOS.**

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.
2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros medidos desde el eje del camino.
3. Cuando el camino tenga una anchura de vía superior a 6 metros, el retranqueo será de 2 metros medidos desde el borde del camino.

B. CARACTERÍSTICAS FORMALES.

Deberán cumplir lo establecido en el artículo "Cerramientos de Parcela", en lo relativo al Suelo No Urbanizable.

SUBCAPÍTULO 3.2.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

**Artículo 3.2.5.1 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).****A. DELIMITACIÓN.**

Son los incluidos en los planos de ordenación con esta categoría. Corresponde a suelos contiguos situados al sureste del núcleo urbano que no presentan especiales características a proteger pero que exceden de los suelos incorporados al desarrollo urbanístico.

B. CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES.

USOS						
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre. Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.			Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Energías renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes.			
SNUC						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ 3.2.3	s/ 2.2.4				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA PG PF		1 planta / 7 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	5.000 m²	200 m²
A2	DE-D1 DE-C1-C4 DE-E4-E5 TH1-3-4-5		2 plantas / 7 metros	15 %	8.000 m²	2.000 m²
B (1)	PM	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	1 %	150 m²	150 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
C	IA2 DE-IC6	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m2	75 m2
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
D1	DC	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros; Para Terminales de comunicaciones: 2 plantas / 7 metros.	10 %	1.500 m²	400 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.		No se fija	No se fija
D2, D3, D4, D6, D7, D8	DE-IR-IC DE-U	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m²	75 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija



SNUC						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
E1	DE-U3a	Para las edificaciones:	1 planta / 4,50 metros	20 %	300 m ²	300 m ²
		Para marquesinas y cubiertas de estacionamientos:	5 metros.	30 %	450 m ²	No se fija
E2	DE-U3b	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros	20 %	4.000 m ²	400 m ²
		Para marquesinas y cubiertas de estacionamientos:	5 metros.	10 %	450 m ²	No se fija
F1-2	DE-A1 y 2 DE-S2 y 3 IA2 IP3 y 4 TC1a, 3 y 4 TH1, 3 y 4 TR5 DE-A1 y 2 DE-S2 y 3 DE-C4	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros.	15 %	8.000 m ²	2.000 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento	No se fija	No se fija	No se fija
G	RU	Vinculada a la actividad agropecuaria	2 plantas / 7 metros	2 %	400 m ²	250 m ²
H (2)	IP5	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	150 m ²

(1) Será autorizable de forma excepcional las actividades extractivas, en las condiciones de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que indica:

1. Que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público.
2. Artículo 122, que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"

(2) El municipio está incluido en un área de exclusión eólica, por lo que no es permisible esta actividad.

C. Usos PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

D. CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos para las fachadas los tradicionales de la zona; teja árabe roja para las cubiertas; y carpintería de madera 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.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

**Artículo 3.2.5.2 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE RED NATURA 2000 (SNUP-N1).****A. DELIMITACIÓN.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N1 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, en concreto:

- Zona de Especial Protección de Aves y Zona de Especial Conservación “Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque”, situado al este del municipio.

En estas zonas, incluidas en la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 56 quarter de la Ley 9/2006, junto con el Decreto 110/201, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en concreto:

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

La apertura de caminos y pistas así como los tratamientos sobre la vegetación se incluyen entre las actividades que requerirán informe de afección en terrenos ubicados en la ZEPA y ZEC.

En las zonas incluidas en “Afección Hidrológica” cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

En el ámbito se encuentran también dos Puntos de Interés Geológico situados dentro del Geoparque Villuercas – Ibóres – Jara, localizados en el Plano OE-02,

- ESPEJO DE FALLA – CANCHO DE LAS NARICES
- SINCLINAL DEL VIEJAS-TORNEROS

**B. CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES, Y DE LA EDIFICACIÓN.**

Se regularán conforme a la siguiente tabla y los párrafos posteriores.

Esta tabla está sujeta a las mayores limitaciones que pudiera establecer el “Plan de Gestión de la ZEPA y de la ZEC “Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque” vigente.

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Energías renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes.

SNUP-N1						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ 3.2.3	s/ 2.2.4				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1 PA5 PG1 y PG5 PF1-2	Todas las edificaciones	1 planta / 4,50 metros.	2 %	120 m ²	120 m ²
D3, D4	DE-IR1-2	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
F1-2	DE-E5	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros.	15 %	120 m ²	120 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona y además DE-D5 DE-C TH1 (Hospederías, Hoteles Balneario) TH5 TR1	Todas las edificaciones	La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será 1 planta / 4 m	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	150 m ²

**C. Usos PROHIBIDOS.**

- A. Los no permitidos expresamente.
- B. Los prohibidos por el correspondiente Plan de Gestión.
- C. Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

D. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE LOS USOS CONFORME A LA ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN DE GESTIÓN DE LA ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES Y ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN O "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE".

En el Municipio se encuentran las siguientes zonas delimitadas en el Plan de Gestión:

- 1. Zona de Interés Prioritario.
 - a. ZIP 4: Cantiles serranos: Conjunto de cantiles y zonas aledañas con nidificación de aves protegidas incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de aves rupícolas, comunidad de aves forestales y comunidad de quirópteros.
- 2. Zonas de Alto Interés.
 - a. ZAI 2: Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga: Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave 4090 Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.
 - b. ZAI 6: Formaciones boscosas de interés: Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave formaciones boscosas de interés.
- 3. Zona de Interés.

Quedan reguladas por el Plan de Gestión vigente o aquel que lo sustituya. Se incluye como anexo a esta Normativa el Plan de Gestión.

E. CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua

Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos de producción: solar o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

**Artículo 3.2.5.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL (SNUP-N2).****A. DEFINICIÓN.**

Se refiere a los terrenos forestales existentes en el municipio. El interés forestal de estos terrenos, a los que se añade un alto valor ecológico y paisajístico hace que los mismos deban ser mantenidos al margen del proceso urbanizador.

La difícil topografía del municipio condiciona fuertemente el tipo de vegetación existente, dominando los Quercus y el matorral Los bosques de frondosas se reservan a los lugares con mejores suelos y las márgenes de los ríos.

El objetivo de protección es el mantenimiento y mejora de la cubierta vegetal existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, en especial la actividad ganadera extensiva, así como la preservación de la valiosa fauna que estos espacios acogen y sostienen. Esto no significa que el resto de los suelos protegidos bajo otras figuras carezcan de valor faunístico, sino que es en estos suelos donde la fauna encuentra su mejor refugio y fuente de alimentación, presentándose esta como uno de los principales argumentos para su protección.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y de producción ganadera extensiva.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N2 en el plano de clasificación del suelo.

B. CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN.

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Energías renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..



SNUP-N2						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ 3.2.3	s/ 2.2.4				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PG1-PG2 PG4-PG5 PF1-2 (1)		1 planta / 12 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	0,03 m ² /m ²	2.000 m ²
A2-F1	DE-D1 TH1-3-4-5		1 planta / 4,50 metros	20 %	0,03 m ² /m ²	400 m ²
B (2)	PM	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	1 %	150 m ²	150 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
D3, D6,	DE-IR2 DE-IC2	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	

(1) No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación agrícola sea una nueva plantación de árboles para la producción agrícola.

(2) Conforme a la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, quedando limitado a los permisos de explotación vigentes y siendo autorizable para los permisos de investigación y la explotación de minerales de valor estratégico, con objeto de evitar el deterioro paisajístico y de la vegetación existente.

C. Usos PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

D. CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos para las fachadas los tradicionales de la zona; teja árabe roja para las cubiertas; y carpintería de madera 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.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- La planta del edificio deberá ser rectangular, o con volúmenes organizados ortogonalmente. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.

**Artículo 3.2.5.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ECOSISTEMAS FLUVIALES Y CAUCES (SNUP-A1).****A. DELIMITACIÓN.**

Estos suelos incluyen los cauces del municipio, que no están en otras figuras de protección natural, y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-A1 en el plano de clasificación del suelo, 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. 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) , modificado por RD 9/2008, de 11 de enero; 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:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - 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:
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - 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.
 - Las extracciones de árido.¹
2. En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.
3. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar 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 afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
4. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

¹ Será autorizable de forma excepcional en las condiciones de la legislación sectorial de aplicación, a saber, Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.



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 la CHT. 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 del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento antes citado, referenciado 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 la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
7. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, 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 de 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 a la CHT el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
8. En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 349/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

C. CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN.

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Energías renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..



SNUP-A1						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ 3.2.3	s/ 2.2.4				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PG4 PG5		1 planta / 4 metros	1 %	75 m ²	75 m ²
A2-F1	DE-D6, sólo piscinas fluviales e instalaciones auxiliares TR1		1 planta / 4,50 metros	5 %	250 m ²	120 m ²
B *	Autorizable PM2	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros;	1 %	120 m ²	120 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
D3, D4,	DE-IC1 yC2 DE-IR1 yR2	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	5 %	120 m ²	120 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
F1-2	TC1a TR1	Para las edificaciones:	1 planta / 4,50 metros.	15 %	500 m ²	120 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento	No se fija	No se fija	No se fija
H	IP5. Únicamente producción de energía hidráulica (molinos)	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona y además DE-D5 DE-C TR1	Todas las edificaciones	La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será 2 planta / 7 metros	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente. Para DE-TR: 10%	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente. Para DE-TR: 250 m ²	120 m ²

* Será autorizable de forma excepcional en las condiciones de la legislación sectorial de aplicación, a saber, Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y siempre conforme a la normativa vigente en materia de Aguas.

D. Usos PROHIBIDOS.

- Los no permitidos expresamente.
- Se prohíbe la plantación de especies no autóctonas de crecimiento rápido.

E. CONDICIONES ADICIONALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES.

- 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.
- 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.
- 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.

4. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
5. 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.
6. 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.

F. CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos para las fachadas los tradicionales de la zona; teja árabe roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Entre el edificio y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.
2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
4. La planta del edificio deberá ser rectangular, o con volúmenes organizados ortogonalmente, no autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.
5. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

**Artículo 3.2.5.5 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRARIA (SNUP-E1).****A. DEFINICIÓN.**

Se trata de los suelos de mayor valor agrícola del término municipal.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos situados sobre la llanura cultivada, situados en las zonas más bajas del municipio, limitadas por la zona de piedemonte, ocupada por matorral y las dehesas arboladas. Estos suelos agrupan cultivos agrícolas de regadío, parcelas de secano, frutales y pastizales situados sobre esta zona.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E2 en el plano de clasificación del suelo.

B. CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN.

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Energías renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes..

SNUP-E1						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1 (1)	PA PG1-PG2-PG3 PG4-PG5-PG6		1 planta / 7 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	5000 m ²	500 m ²
B (2)	PM	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	1 %	150 m ²	150 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
D3, D6, D7-D8	DE-IR2 Y C2 DE-IR4 IC5 DE-U1-2-4-5 DE-IS	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
F	DE-E5 DE-D1 y 6 TC1, 3 y 4 TH3 y 5 TR1	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros.	15 %	5.000 m ²	300 m ²
G	RU	Vinculada a la actividad agropecuaria	2 plantas / 7 metros	2 %	200 m ²	200 m ²
H (3)	ip5	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4,50 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²



SNUP-E1						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	

- (1) No podrán hacerse repoblaciones forestales regulares, si bien, y con el fin de favorecer la eficiencia del ciclo hidráulico, se permite y se recomienda la plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales ni a las plantaciones de árboles que se realicen en cumplimiento de las medidas correctoras o de restauración del Medio resultantes de las determinaciones del correspondiente Estudio de Impacto ambiental.
- (2) Será autorizable de forma excepcional las actividades extractivas, en las condiciones de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que indica:
1. Que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público.
 2. Artículo 122, que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"
- (3) El municipio está incluido en un área de exclusión eólica, por lo que no es permisible esta actividad.

C. Usos PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

D. CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos para las fachadas los tradicionales de la zona; teja árabe roja para las cubiertas; y carpintería de madera 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
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

**Artículo 3.2.5.6 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-C)****A. DEFINICIÓN.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C1 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Las condiciones del presente artículo son adicionales a las establecidas en la categoría de SNU a la que se superpone la Protección Cultural, debiendo cumplir las circunstancias más restrictivas.

Se trata de terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

B. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Los polígonos o enclaves inventariados en el catálogo de este Plan General, y los que se descubran en el futuro, tendrán en todos los casos nivel de Protección Integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno, sin informe positivo del órgano competente del gobierno de Extremadura.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos, zonas, o suelo de protección arqueológica se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogada. En dicho espacio cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones de la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la D.G. de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo con el artículo 9 del Decreto 93/1997, que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la D.G. de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen un a profundidad mayor a 30 cm, así como las labores de destocoamiento o cambio de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos 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 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 la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

**Artículo 3.2.5.7 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I)****A. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

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

La delimitación de este ámbito se señala gráficamente con la clave SNUP-I en los Planos de Ordenación del término municipal.

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, a saber:

- Ley 37/2015, de Carreteras del Estado y Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Se detalla su régimen específico en el artículo 8.5.4 del presente Plan General.
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968), complementada con la normativa de protección recogida en el artículo 7.2.9 del presente Plan General.

**CAPÍTULO 3.3. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.****SUBCAPÍTULO 3.3.1 DETERMINACIONES GENERALES.****Artículo 3.3.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos para los que prevé su transformación mediante urbanización, conforme al artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Su ámbito se expresa gráficamente en los planos de ordenación el presente Plan General, pudiéndose diferenciar dos situaciones:

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General.
 - a. Con ordenación detallada propia del Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida previamente por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial.

El presente PGM únicamente clasifica suelo urbanizable en la última de las situaciones descritas.

El listado de los sectores adscritos a cada una de estas categorías es el siguiente:

SUB Nº	NOMBRE	USO	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE	EDIF TOTAL	EDIF. COEF.
1	Ensanche Sur I	Residencial	SE-1	15.109	6.799	0,45
2	Ensanche Sur II	Residencial	SE-2	8.633	3.885	0,45

SUBCAPÍTULO 3.3.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 3.3.2.1 DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE.**

1. Sin Programa de Ejecución aprobado:
 - a. Derecho a realizar actos para la explotación de recursos naturales.
 - b. Excepcionalmente, derecho a desarrollar actos de carácter provisional legitimados expresamente por la legislación sectorial o ambiental, por el planeamiento territorial o por el presente Plan General.
 - c. Derecho a formular consulta de viabilidad al municipio, en los términos del artículo 10.3 de la LSOTEX.
 - d. En caso de existir acuerdo declaratorio de viabilidad sobre una consulta evacuada conforme al epígrafe anterior: derecho a presentar ante el municipio Programa de Ejecución y demás documentación técnica precisa para la transformación de los terrenos.
 - e. Derecho a renunciar intervenir en el desarrollo urbanístico, previamente a la aprobación del Programa.
2. Con Programa de Ejecución aprobado:
 - a. Derecho a competir por la adjudicación de la urbanización, en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - b. En caso de que la administración actuante haya optado por sistema de Ejecución Directa:
 - Si el sistema elegido en el Programa es el de Cooperación: Derecho a participar en la ejecución en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - Si el sistema elegido en el Programa es el de Expropiación: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.



- c. En caso de propietarios que hayan renunciado voluntariamente a intervenir en la actuación antes de la aprobación del programa de Ejecución: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.

Artículo 3.3.2.2 DEBERES EN SUELO URBANIZABLE.

Los deberes que se recogen a continuación son extensivos a los adjudicatarios del Programa de Ejecución que pudiera afectar a estos suelos, con independencia de su condición de propietarios o no propietarios.

1. Deber de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, previamente a su ejecución.
2. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento incluya en la propia actuación o adscriba a ella para su obtención.
3. Deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación.
4. Deber de entregar a la Administración municipal el suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 90% de la diferencia entre el aprovechamiento de la Unidad de Actuación y el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que pertenezca.
5. Deber de ejecutar y costear la urbanización interior a la Unidad de Actuación Urbanizadora, así como de las infraestructuras de conexión con las redes generales viaria y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas; sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
6. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
7. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar y se hayan cumplido los deberes enunciados en los 7 puntos anteriores.
8. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
9. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.

SUBCAPÍTULO 3.3.3 DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 3.3.3.1 CONCEPTO.**

División Estructural del Suelo Urbanizable es la que fracciona el suelo así clasificado por el Plan General en Sectores.

Artículo 3.3.3.2 SECTORES.

Se definen como aquellos ámbitos en que el Plan General divide el suelo urbanizable a los efectos de establecer de forma unitaria su ordenación detallada.

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

El presente Plan General establece los siguientes sectores en Suelo Urbanizable:

SUB Nº	NOMBRE	USO	SUPERFICIE
1	Ensanche Sur I	Residencial	15.109
2	Ensanche Sur II	Residencial	8.633

**Artículo 3.3.3.3 CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.**

Es la asignación de un Uso Global a un Sector de Suelo Urbanizable.

El presente Plan General asigna los Usos Globales definidos en el artículo 2.2.4.7 de la presente Normativa conforme al siguiente cuadro:

Nº	NOMBRE	USO
1	ENSANCHE SUR I	Ensanche Sur / Residencial
2	ENSANCHE SUR II	Ensanche Sur / Residencial

SUBCAPÍTULO 3.3.4 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 3.3.4.1 ÁREAS DE REPARTO.**

El presente Plan General delimita las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable de acuerdo con los criterios del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, siendo cada sector un área de reparto independiente.

Artículo 3.3.4.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Aprovechamiento Medio asignado a cada Unidad de Actuación Urbanizadora se expresa en las fichas incluidas en la presente Normativa Urbanística, calculado conforme al criterio previsto en el artículo 38 del RPLANEX.

Se ha determinado 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 3.3.4.3 COEFICIENTES DE REFERENCIA.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 38.3-1ªA del RPLANEX, el presente Plan General se han valorado los posibles coeficientes para ponderar el diferente rendimiento económico de cada uno de los usos lucrativos previstos en suelo urbano. Dadas las características del municipio se estima que la valoración es similar para todos los usos, estableciéndose el 1 como valor de referencia para todos ellos.

Artículo 3.3.4.4 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANIZABLE.

El aprovechamiento urbanístico objetivo será el definido para cada sector en la correspondiente ficha de ordenación detallada.

El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto indicado también en la correspondiente ficha.

SUBCAPÍTULO 3.3.5 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**Artículo 3.3.5.1 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

En función de la existencia o no de un instrumento específico de planeamiento sobre un ámbito de suelo urbanizable, el Plan General puede regular diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General.
 - a. Con ordenación propia del Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida previamente por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial.

**Artículo 3.3.5.2 SUELO URBANIZABLE ORDENADO POR EL PLAN GENERAL.**

El presente Plan General no establece la Ordenación Detallada de ninguno de los sectores de suelo urbanizable.

Artículo 3.3.5.3 SUELO URBANIZABLE CON OD INCORPORADA.

El presente Plan General no incluye ningún sector en esta circunstancia.

Artículo 3.3.5.4 SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLAN PARCIAL.

El presente Plan General remite a Plan Parcial la ordenación detallada de todos los sectores delimitados.

SUBCAPÍTULO 3.3.6 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 3.3.6.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Cada una de las Unidades de Actuación definidas por la ordenación detallada de cada sector, se desarrollará mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de las Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación urbanística y 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.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará de acuerdo con lo establecido en el apartado 3) del Artículo 10 y en el artículo 126 de la LSOTEX, eligiéndose entre los siguientes:

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

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en la Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En los términos previstos por la legislación urbanística, podrá optarse por la gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en la LSOTEX.

CAPÍTULO 3.4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

SUBCAPÍTULO 3.4.1 DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 3.4.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9.1 de la Ley del Suelo de Extremadura, conforme a la delimitación recogida en los planos de ordenación.

Conforme al mencionado artículo 9, el Plan General distingue las siguientes categorías dentro del suelo urbano:

I. SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones edificatorias.

II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

A. Terrenos sometidos a operaciones que deban ejecutarse en régimen de Actuación Urbanizadora de Transformación o Reforma Interior.

B. Terrenos con condiciones urbanas que se encuentran en alguna de estas situaciones:

1. Ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior que no supone actuación urbanizadora.
2. Ámbitos discontinuos para obtención de dotaciones públicas de forma vinculada a incrementos de aprovechamiento sobre parcelas.
3. Ámbitos sometidos a operaciones de adecuación de la urbanización o del nivel de dotaciones.

Artículo 3.4.1.2 SITUACIONES CON RÉGIMEN DIFERENCIADO.

Los artículos 13.4 a 13.6, 14.1-3 y 14.1-4 de la LSOTEX regulan el régimen de derechos y deberes que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo urbano, diferenciando la diversa casuística que puede presentarse en esta clase de suelo.

En correspondencia con estas disposiciones, el Plan General regula de forma diferenciada el régimen de las siguientes situaciones:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**a. SOLARES:**

Parcelas directamente edificables, previa concesión de licencia municipal, por cumplir la totalidad de los requisitos previstos en la presente Normativa Urbanística.

b. ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA:

Parcelas que aún no reúnen la condición de solar conforme a lo previsto en el punto anterior, pero que pueden adquirirla de forma simultánea a la edificación en los términos regulados por la presente Normativa Urbanística.

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**a. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:**

Ámbitos de suelo urbano cuya ordenación en el Plan General supone una transformación de los terrenos de tal entidad que precisa ser desarrollada en régimen de Actuaciones Urbanizadoras, conforme al artículo 107.2 de la LSOTEX. Según a lo previsto en dicho artículo, cabe diferenciar en este epígrafe:

- **Unidades de Actuación Urbanizadora de Transformación:**

Ámbitos donde el Plan General plantea una transformación urbanizadora de terrenos cuya condición previa no es urbana.

- **Unidades de Actuación Urbanizadora de Reforma Interior.**

Ámbitos que ya reúnen condiciones de terreno urbano, pero para los que el Plan General prevé una reordenación significativa. En función del alcance de esta reordenación, cabe distinguir a su vez:



- a) Unidades con incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior.
- b) Unidades sin incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior.

b. UNIDADES DE ACTUACIÓN A DESARROLLAR MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS:

Ámbitos correspondientes al Suelo Urbano No Consolidado NO incluido en Unidades de Actuación Urbanizadora al que se refieren los artículos 13 y 14 LSOTEX, que pueden desarrollarse conforme al régimen de Obras Públicas Ordinarias previsto en el artículo 155 de dicha Ley.

En los siguientes artículos se concreta la aplicación de este régimen a las distintas categorías y tipos que, conforme a lo anterior, el presente Plan General prevé dentro del Suelo Urbano.

Artículo 3.4.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El siguiente cuadro recoge el listado de las Unidades de Actuación Urbanizadora delimitadas por el presente Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, junto con sus características básicas.

Las condiciones particulares de ordenación de cada unidad se recogen en la presente Normativa Urbanística.

UA Nº	SUPERFICIE	EDIF TOTAL	EDIF. COEF.	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD
13	7.056	3.669	0,52	24	34,67
14	6.077	3.160	0,52	21	34,67
15	4.329	2.251	0,52	15	34,67
16	6.180	3.214	0,52	21	34,67
17	9.158	4.762	0,52	32	34,67

Artículo 3.4.1.4 UNIDADES DE ACTUACIONES AISLADAS.

El siguiente cuadro recoge el listado de las Unidades de Actuaciones Aisladas delimitadas por el presente Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, a desarrollar por Obras Públicas Ordinarias.

Las condiciones particulares de ordenación de cada unidad se recogen en la presente Normativa Urbanística.

UA Nº	SUPERFICIE	EDIF TOTAL	EDIF. COEF.	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD
1	6.160	3.900	0,63	29	46
2	5.566	2.891	0,52	23	41
3	5.028	2.869	0,57	22	44
4	10.532	6.307	0,60	37	35
5	4.283	2.290	0,53	18	42
6	2.939	1.626	0,55	10	34
7	3.463	1.829	0,53	11	33
8	4.583	2.809	0,61	14	31
9	8.966	5.405	0,60	28	31
10	2.022	1.196	0,59	6	30
11	4.496	2.365	0,53	18	40
12	2.686	1.519	0,57	9	35
18	660	463	0,70	8	121
19	1.441	1.010	0,70	7	47
20	5.262	3.334	0,63	0	0



SUBCAPÍTULO 3.4.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 3.4.2.1 DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. Solares:
 - a. Derecho a ejecutar la edificación conforme a la normativa edificación establecida por el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
 - b. Derecho a la utilización de las edificaciones realizadas, conforme a la normativa de usos establecida por el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
2. Actuaciones Edificatorias: Derecho a ejecutar la edificación de forma simultánea a las obras de urbanización precisas para completar la condición de solar.

Artículo 3.4.2.2 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. Solares:
 - a. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
 - b. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
 - d. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.
 - e. Actuaciones Edificatorias: En parcelas de Suelo Urbano Consolidado que aún carecen de la condición de solar, los deberes son los mismos que los establecidos para los solares.
2. En los ámbitos señalados en el PGM: deber de formalizar las obligaciones aún no cumplidas y de costear los gastos generados en las condiciones que fije el Ayuntamiento.

SUBCAPÍTULO 3.4.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 3.4.3.1 DERECHOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. **Actuaciones Urbanizadoras.** Conforme al artículo 32.1 de la LSOTEX, el régimen del Suelo Urbano incluido por el Plan General en Unidades de Actuación Urbanizadora es el mismo que el del Suelo Urbanizable con Programa de Ejecución Aprobado. Por tanto, los derechos de los propietarios en esta situación son:
 - a. Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
 - b. Derecho a presentar ante el municipio Programa de Ejecución y demás documentación técnica precisa para la transformación de los terrenos.
 - c. Derecho a renunciar intervenir en el desarrollo urbanístico, previamente a la aprobación del Programa.
 - d. Derecho a competir por la adjudicación de la urbanización, en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - e. En caso de que la administración actuante haya optado por sistema de Ejecución Directa:
 - Si el sistema elegido en el Programa es el de Cooperación: Derecho a participar en la ejecución en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - Si el sistema elegido en el Programa es el de Expropiación: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.

- f. En caso de propietarios que hayan renunciado voluntariamente a intervenir en la actuación antes de la aprobación del programa de Ejecución: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.
- 2. **Actuaciones Aisladas:** En suelos incluidos por el Plan General en Unidades de Actuación de Urbanización por Obras Públicas Ordinarias:
 - a. Derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas.
 - b. Derecho a ejecutar la edificación de forma simultánea a dichas obras de urbanización.

Artículo 3.4.3.2 DEBERES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. SUNC en Actuaciones Urbanizadoras:

Los deberes que se recogen a continuación son extensivos a los adjudicatarios de cualquier Programa de Ejecución que pudiera afectar a estos suelos, con independencia de su condición de propietarios o no propietarios.

- a. Deber de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, previamente a su ejecución.
- b. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento incluya en la propia actuación o adscriba a ella para su obtención.
- c. Deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación.
- d. Deber de entregar a la Administración municipal el suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 90% de la diferencia entre el aprovechamiento de la Unidad de Actuación y el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que pertenezca, salvo en el caso de Actuaciones Urbanizadoras de Reforma Interior.
- e. Cuando se trate de una Actuación Urbanizadora de Reforma Interior, la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento lucrativo y de suelos para usos públicos se calcularán conforme a las reglas del Artículo 32.2-A.2 de la LSOTEX.
- f. Deber de ejecutar y costear la urbanización interior a la Unidad de Actuación Urbanizadora.
- g. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
- h. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar y se hayan cumplido los deberes enunciados en los puntos anteriores.
- i. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
- j. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.
- k. En aplicación del artículo 16.1-c del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), el Plan General establece con carácter vinculante para los Programas de Ejecución que desarrollen estas unidades el deber de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales viaria y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas; todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

2. SUNC en Actuaciones Aisladas.

Los deberes son los mismos que en las Unidades de Actuación Urbanizadora de Reforma Interior, con las siguientes precisiones:



- a. La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se calculará conforme a lo previsto en el epígrafe “e” del artículo anterior.
- b. El deber de cesión de suelos para dotaciones públicas se limita a los terrenos indicados en la ordenación detallada establecida por el Plan General.

Artículo 3.4.3.3 RÉGIMEN TRANSITORIO.

En el SUNC en tanto no se desarrolle la actuación prevista en el presente PGM, las edificaciones existentes quedan sujetas a un régimen transitorio por el cual se prohíben o autorizan las siguientes actuaciones, recogidas en el Capítulo 5.2 de la presente normativa conforme al siguiente detalle:

1. Actuaciones Permitidas:
 - a. Actuaciones Generales:
 - Restauración;
 - Rehabilitación Básica;
 - Demolición.
 - b. Actuaciones parciales: Todas.
2. Actuaciones prohibidas:
 - a. Actuaciones Generales:
 - Rehabilitación Integral
 - Reestructuración
 - Ampliación
 - Reconstrucción

SUBCAPÍTULO 3.4.4 DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO.**Artículo 3.4.4.1 CONCEPTO.**

División Estructural del Suelo Urbano es la que fracciona el Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística.

Artículo 3.4.4.2 ZONAS 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.

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

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el presente Plan General define una única Zona de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano, conforme al artículo 70 de la LSOTEX. Se verifica el cumplimiento de las condiciones del artículo 27-1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 3.4.4.3 CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

Es la asignación de uso global a las Zonas de Ordenación Urbanística de Suelo Urbano.

El presente Plan General asigna los Usos Globales definidos en la presente Normativa conforme al siguiente cuadro:

USO GLOBAL	ZONAS DE ORDENACIÓN
CASCO ROBLEDOLLANO	ZOU-1: ROBLEDOLLANO

SUBCAPÍTULO 3.4.5 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 3.4.5.1 ÁREAS DE REPARTO.

El presente Plan General delimita las Áreas de Reparto en Suelo Urbano conforme a los criterios del artículo 37 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, conforme al siguiente detalle:

- En el Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidad de Actuación Urbanizadora:

Cada Unidad de Actuación integra un Área de Reparto independiente, junto con los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso. La denominación del Área de Reparto y la identificación de los Sistemas Generales adscritos, se indica en las fichas que para cada unidad se incluyen en la presente Normativa Urbanística.

- En el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado en Unidades de Actuaciones Aisladas:

Conforme al artículo 33.3 de la LSOTEX, no se establecen áreas de reparto en estas categorías de suelo. Cada solar será el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento objetivo asignado por las condiciones de Ordenanza correspondientes a la Zona en que haya sido incluida por el Plan General.

Artículo 3.4.5.2 APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Aprovechamiento Medio asignado a cada Unidad de Actuación Urbanizadora se expresa en las fichas que incluidas en la presente Normativa Urbanística, calculado conforme al criterio previsto en el artículo 38 del RPLANEX.

Se ha determinado 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 3.4.5.3 COEFICIENTES DE REFERENCIA.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 38.3-1ªA del RPLANEX, el presente Plan General se han valorado los posibles coeficientes para ponderar el diferente rendimiento económico de cada uno de los usos lucrativos previstos en suelo urbano. Dadas las características del municipio se estima que la valoración es similar para todos los usos, estableciéndose el 1 como valor de referencia para todos ellos.

Artículo 3.4.5.4 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo que corresponde a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será, para cada parcela o solar, el resultante de aplicar sobre su superficie las condiciones particulares de edificación determinadas en la Zona de Ordenanza en que haya sido incluida por el Plan General.
2. El aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento objetivo atribuido a cada parcela edificable.

Artículo 3.4.5.5 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.
 - a. El aprovechamiento urbanístico objetivo será el definido para cada unidad en la correspondiente ficha en la ordenación detallada.
 - b. El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto indicado también en la correspondiente ficha.
2. EN UNIDADES DE ACTUACIONES AISLADAS.
 - a. El aprovechamiento urbanístico objetivo será el resultante de aplicar las condiciones particulares de edificación de la ordenanza correspondiente a los suelos previstos en la ordenación para alojar la edificabilidad lucrativa.
 - b. Aprovechamiento urbanístico subjetivo:
 - Conforme al Artículo 32.2-A.2 de la LSOTEX, el aprovechamiento subjetivo será el 90% de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo permitido por el presente Plan General y el permitido

por el anterior planeamiento, que se adopta como aprovechamiento de referencia a los efectos de lo previsto en dicho artículo.

- Las fichas de la presente Normativa recogen para cada Unidad de Actuación Asistemática el aprovechamiento objetivo asignado a la unidad por el presente Plan General, junto con el otorgado por las NNSS. La diferencia entre ambos es la base de cálculo del aprovechamiento subjetivo.
- En caso de que el aprovechamiento establecido por el presente Plan General sea inferior al derivado del antiguo aprovechamiento del anterior planeamiento, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento objetivo.

SUBCAPÍTULO 3.4.6 OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

Artículo 3.4.6.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Conforme al artículo 124 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Plan General establece la delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

SUBCAPÍTULO 3.4.7 DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 3.4.7.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

El sistema de actuación para cada unidad se fijará de acuerdo con lo establecido en el apartado 3) del Artículo 10 y en el artículo 126 de la LSOTEX, eligiéndose entre los siguientes:

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

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

Artículo 3.4.7.2 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Los terrenos incluidos por el presente Plan General en Unidades de Actuación Asistemática en Suelo Urbano se desarrollarán conforme al régimen de Obras Públicas Ordinarias establecido en el artículo 155 de la LSOTEX, con las siguientes particularidades:

1. Si bien la competencia inicial para el desarrollo de una Unidad de Actuación Asistemática por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias corresponde al Ayuntamiento, los propietarios de las parcelas incluidas en ella podrán proponer al Ayuntamiento un convenio por el cual asuman la ejecución de las Obras Públicas Ordinarias de forma indirecta.

En ausencia de iniciativa por parte de los propietarios, el Plan General no obliga al Ayuntamiento a la ejecución de ninguna de estas actuaciones aisladas, si bien podrá abordarlas por iniciativa propia en el momento que lo estime oportuno.

2. El desarrollo de la Actuaciones Aisladas comporta la tramitación de los siguientes instrumentos, previamente a la ejecución:
 - a. Convenio de Ejecución Indirecta por los propietarios, en su caso.



- b. Proyecto de Reparcelación.
- c. Proyecto de Urbanización.
- 3. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos con destino público señalados en el planeamiento e identificados en el Proyecto de Reparcelación, mediante alguno de los siguientes procedimientos:
 - a. Entrega obligatoria y gratuita en desarrollo de la reparcelación, voluntaria o forzosa, en el contexto de la Unidad de Actuación.
 - b. Entrega en virtud de convenio urbanístico a suscribir entre la propiedad afectada por la actuación y la Administración actuante.
 - c. Expropiación por la Administración actuante.
- 4. En el caso de que la actuación suponga un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, en los términos recogidos en la presente Normativa Urbanística, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo libre de cargas preciso para alojar el 10% del aprovechamiento objetivo de la actuación. Esta cesión podrá sustituirse por compensación monetaria sustitutiva.
- 5. Una vez obtenidos los suelos indicados en los dos epígrafes anteriores y aprobado el Proyecto de Urbanización, se procederá de la siguiente forma:
 - a. En caso de formalización previa de convenio para la ejecución indirecta por parte de los propietarios, estos procederán a la ejecución a su costa de las obras correspondientes.
 - b. En caso de ejecución por el Ayuntamiento, éste ejecutará las obras sufragando su coste a cargo de los propietarios mediante las correspondientes cuotas de urbanización, con las siguientes reglas:
 - La cuantía de estas cuotas se establecerá en el Proyecto de Urbanización.
 - El Ayuntamiento podrá proceder al cobro de las cuotas correspondientes con carácter previo a la ejecución de las obras.
 - Así mismo, el Ayuntamiento podrá disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.
 - Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.
 - Las fincas o parcelas quedan afectadas con carácter real al pago de las cuotas fijadas, transmitiéndose esta carga de forma conjunta con la titularidad de la parcela en caso de transmisiones posteriores al requerimiento de pago.

Artículo 3.4.7.3 DESARROLLO DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

- 1. La obtención del suelo destinado por el Plan General a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Expropiación.
 - b. Ocupación Directa.
 - c. Cesión por adscripción a Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - d. Cesión por inclusión en Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - e. Cesión por reparcelación en Actuaciones Aisladas.
- 2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a las previsiones del presente Plan General para cada uno de los elementos de la Red Básica de Dotaciones que se recogen en la presente Normativa.

Artículo 3.4.7.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

A. 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.

Las obras de pequeña entidad que completen la urbanización existente que puedan ejecutarse simultáneamente a las obras de edificación, se ejecutarán con cargo al promotor. La definición y presupuesto de estas obras de urbanización deberán ser incluidas en el correspondiente Proyecto de Edificación, ejecutándose conforme a lo establecido en la presente Normativa.

Artículo 3.4.7.5 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación y urbanización simultánea sobre una parcela en Suelo Urbano que aún no haya adquirido la condición de solar, conforme a lo previsto en la presente Normativa.

SUBCAPÍTULO 3.4.8 ORDENANZAS ZONALES.**Artículo 3.4.8.1 INTRODUCCIÓN.**

Las Ordenanzas Zonales son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Zona de Ordenanza establecida por el presente Plan General en los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable donde establece la Ordenación Detallada.

Integran el régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas, aplicables en cada situación.

Artículo 3.4.8.2 RELACIÓN DE ZONAS.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes Zonas de Ordenanza que establece el presente Plan General.

	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO
R1	CASCO TRADICIONAL	Residencial
R2	RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA	Residencial
R3	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R4	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
T1	MIXTA TERCIARIO SERVICIOS - AGROPECUARIO	Terciario - Servicios- agropecuario
E1	DOTACIONAL COMPACTO	Dotacional
E2	DOTACIONAL EXENTO	Dotacional
EL	ZONAS VERDES	Espacios Libres
I	INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras

Artículo 3.4.8.3 DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LAS ORDENANZAS ZONALES.

Son de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

1. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

**SUBCAPÍTULO 3.4.9 CONDICIONES PARTICULARES.**

FICHAS DE ZONAS DE ORDENANZA. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO
R1	CASCO TRADICIONAL	Residencial
R2	RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA	Residencial
R3	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R4	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
T1	MIXTA TERCIARIO SERVICIOS - AGROPECUARIO	Terciario - Servicios- agropecuario
E1	DOTACIONAL COMPACTO	Dotacional
E2	DOTACIONAL EXENTO	Dotacional
EL	ZONAS VERDES	Espacios Libres
I	INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras

CAPÍTULO 3.5. GESTIÓN.

SUBCAPÍTULO 3.5.1 SUELO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1.1 SECTORES.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 1****NOMBRE:** Ensanche Sur I**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado al Sureste del Casco de Robledollano en continuidad con los Suelos Urbanos No consolidados clasificados por el presente PGM.

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 LSOTEX)

ZONA ORD. URBANÍSTIC ZOU 2- El propio Sector.**ÁREA DE REPARTO** El propio Sector.**SUPERFICIES****SUPERFICIE NETA (m2)** 15.109**SUPERFICIE S.G. (m2)****SUPERFICIE TOTAL (m2)** 15.109**ÁREA DE REPARTO (m2)** 15.109**PARÁMETROS GLOBALES****EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)** 6.799 **COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)** 0,45**APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)** 6.799 **DENSIDAD (viv/Ha.)** 20**APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)** 0,450 **Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS** 30**USOS****USO GLOBAL** Ensanche Sur **USO MAYORITARIO** * Uso Residencial (R)**USOS COMPATIBLES**

- Dotacional público: Zonas Verdes, Equipamientos comunitarios.

- Terciario: Máximo 10% del total.

- Dotacional privado: Máximo 10% del total.

Los usos indicados como compatibles se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

RÉGIMEN DE USOS

Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.

CONDICIONES DE DESARROLLO**ORDENACIÓN DETALLADA** La ordenación detallada del Sector la establecerá el Plan Parcial.**GESTIÓN** Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución**SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES** El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.**ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO**

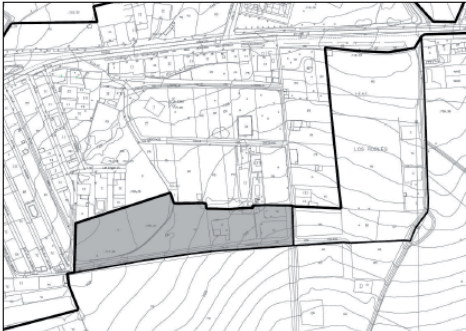
El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.

Vertido de aguas pluviales: El instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito deberá incluir los puntos de vertido previstos para las aguas pluviales, así como incorporar un estudio que incluya un análisis de las posibles afecciones que se puedan producir en el régimen natural de las aguas, asociado al periodo de retorno de diseño de la red de saneamiento de aguas pluviales, aguas abajo de los distintos puntos de vertido previstos a cauce, hasta que dichas afecciones se disipen. La aprobación de dicho instrumento de ordenación requerirá previamente informe favorable de la CHT en relación con estos aspectos. Se deberán incluir planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

Dada la irregularidad del régimen de lluvias en la cuenca, se consideran insuficientes los depósitos de regulación existentes, debiéndose valorar con los desarrollos previstos la conveniencia de aumentar la capacidad de acumulación. En el caso de que sea necesaria la construcción o ampliación de depósitos correrá a cargo de los distintos sectores.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (art. 74 LSOTEX)**ZONAS VERDES (m2s)** 680 **EQUIPAMIENTOS (m2s)** 680 **TOTAL CESIONES (m2s)** 1.360**APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)** 68 **APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)** 34**ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS****APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)** 680 **APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)** 6.119**BASES PARA LA EJECUCIÓN****UNIDADES DE ACTUACIÓN** Se delimita una única Unidad de Actuación.**CALIDAD DE URBANIZACIÓN** Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbani**PLAZOS PARA LA URBANIZACIÓN** Se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.



SUELO URBANIZABLE		SE- 2	
NOMBRE: Ensanche Sur II			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situado al Sur del Casco de Robledollano en continuidad con los Suelos Urbanos No consolidados clasificados por el presente PGM.	
		RÉGIMEN	
		General del SUB (art. 30 LSOTEX)	
		ZONA ORD.URBANÍSTIC	ZOU 3- El propio Sector.
		ÁREA DE REPARTO	El propio Sector.
		SUPERFICIES	
		SUPERFICIE NETA (m2)	8.633
		SUPERFICIE S.G. (m2)	
		SUPERFICIE TOTAL (m2)	8.633
		ÁREA DE REPARTO (m2)	8.633
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	3.885	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,45
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)	3.885	DENSIDAD (viv/Ha.)	20
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)	0,450	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	17
USOS			
USO GLOBAL	Ensanche Sur	USO MAYORITARIO	* Uso Residencial (R)
USOS COMPATIBLES	- Dotacional público: Zonas Verdes, Equipamientos comunitarios. - Terciario: Máximo 10% del total. - Dotacional privado: Máximo 10% del total. Los usos indicados como compatibles se refieren a su implantación como uso principal en parcela. El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.		
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.		
RÉGIMEN DE USOS			
Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.			
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del Sector la establecerá el Plan Parcial.		
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución		
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.		
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas. Vertido de aguas pluviales: El instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito deberá incluir los puntos de vertido previstos para las aguas pluviales, así como incorporar un estudio que incluya un análisis de las posibles afecciones que se puedan producir en el régimen natural de las aguas, asociado al periodo de retorno de diseño de la red de saneamiento de aguas pluviales, aguas abajo de los distintos puntos de vertido previstos a cauce, hasta que dichas afecciones se disipen. La aprobación de dicho instrumento de ordenación requerirá previamente informe favorable de la CHT en relación con estos aspectos. Se deberán incluir planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes. Dada la irregularidad del régimen de lluvias en la cuenca, se consideran insuficientes los depósitos de regulación existentes, debiéndose valorar con los desarrollos previstos la conveniencia de aumentar la capacidad de acumulación. En el caso de que sea necesaria la construcción o ampliación de depósitos correrá a cargo de los distintos sectores.			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS (art. 74 LSOTEX)			
ZONAS VERDES (m2s)	388	EQUIPAMIENTOS (m2s)	388
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)	39	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)	19
TOTAL CESIONES (m2s)		777	
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)	388	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)	3.496
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.		
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbani		
PLAZOS PARA LA URBANIZACIÓN	Se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.		

**SUBCAPÍTULO 3.5.2 SUELO URBANO.****Artículo 3.5.2.1 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ZOU-1
NOMBRE	ROBLEDOLLANO	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Integra la totalidad de núcleo de Robledollano.

Dentro de la Zona de Ordenación Urbanística se distinguen áreas que corresponden con distintas tipologías dominantes, descritas en el apartado de Régimen de Usos y Tipologías.

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	190.718
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m ² s)	0
SUPERFICIE NETA (m ² s)	190.718

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	105.553
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	0,553
DENSIDAD (viv/Ha)	30

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	190.718
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO Y SUNC EN A.A. (m ² s)	158.058
SUPERFICIE SUNC ACTUACIÓN URBANIZADORA (m ² s)	32.800
% CONSOLIDACIÓN	82,87
> 2/3 (66,6%)	Sí

USOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO ROBLEDOLLANO
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente



RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

SUPERFICIE	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS MAYORITARIOS	% IMPLANTACIÓN DEL USO (EDIFICABILIDAD m2c)	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)
CASCO 190.178 m2s	RESIDENCIAL CASCO ROBLEDOLLANO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	100 %	30 - 50	> 0,50
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			
		RESIDENCIAL COMUNITARIO			

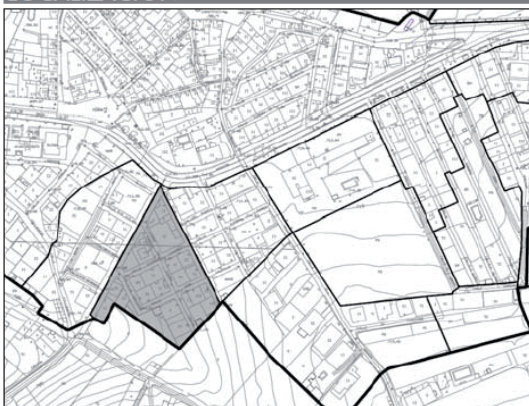
USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS RESIDENCIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			40 %	SÍ
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	15 %	SÍ
	Almacenaje y Distribución	Escaparate		SÍ
		Almacenaje y logística		SÍ
Terciario	Comercial	Local comercial	20 %	SÍ
		Centro comercial	0 %	SÍ
	Oficinas	Despacho profesional	20 %	SÍ
		Empresas		SÍ
		Sede Institucional		SÍ
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	20 %	SÍ
		Pensiones		SÍ
		Villas Vacacionales, Casas Rurales y Agroturismo		SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	20 %	SÍ
		Hostelería con espectáculo		SÍ
		Salas de espectáculos		SÍ
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Casetas de Aperos		SÍ
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
		Est. Subterráneo bajo espacio libre público o privado	5 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS, PARA USOS PRIVADOS: 30 %		SÍ

**Artículo 3.5.2.2 ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 1 /AA	
NOMBRE: CALLE LA RAYA			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situado al Sur del Casco de Robledollano, encontrándose parcialmente ocupada por edificación y muy urbanizada.	
		REGULACIÓN	
		Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)	
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		6.160	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		6.160	
ÁREA DE REPARTO (m2)		6.160	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		3.900	
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		3.900	
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,63	
COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,63	
DENSIDAD (viv/Ha.)		46	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		29	
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		390	
EQUIPAMIENTOS (m2s)		390	
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		39	
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)		19	
TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)		780	
MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)			
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		390	
APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)		3.510	
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.	
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.	

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 2/AA**

NOMBRE: UMBRÍA DEL CARAVAL

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado al Sur del Casco de Robledollano, encontrándose parcialmente ocupada por edificación y muy urbanizada.

REGULACIÓN

Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)

ZONA ORD. URBANÍSTICA

ZOU 1

ÁREA DE REPARTO

La propia Unidad

SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (m2)

5.566

SUPERFICIE S.G. (m2)

SUPERFICIE TOTAL (m2)

5.566

ÁREA DE REPARTO (m2)

5.566

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)

2.891

COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)

0,52

APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)

2.891

DENSIDAD (viv/Ha.)

41

APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)

0,52

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

23

USOS

USO GLOBAL

Casco Robledollano

USO MAYORITARIO

* Uso Residencial (R)

USOS COMPATIBLES

Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

RÉGIMEN DE USOS

Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)

ZONAS VERDES (m2s)

289

TOTAL CESIONES EQUIP.

578

Y Z. VERDES (m2s)

EQUIPAMIENTOS (m2s)

289

MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)

APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)

29

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)

14

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)

289

APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)

2.602

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada la establece el propio PGM.

GESTIÓN

Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias

SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES

El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.

ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se delimita una única Unidad de Actuación.

CALIDAD DE URBANIZACIÓN

Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

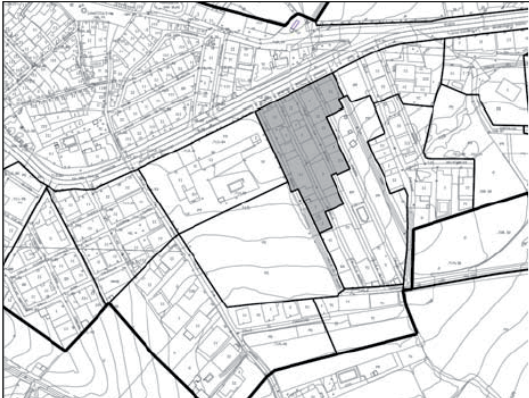


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 3 /AA	
NOMBRE: VÍA DE LA CRUZ			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situado al Sur del Casco de Robledollano, encontrándose parcialmente ocupada por edificación y muy urbanizada.	
REGULACIÓN			
Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		5.028	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		5.028	
ÁREA DE REPARTO (m2)		5.028	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		2.869	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		2.869	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,57	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		287	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		287	574
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		29	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)
			14
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		287	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)
			2.582
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.	
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.	

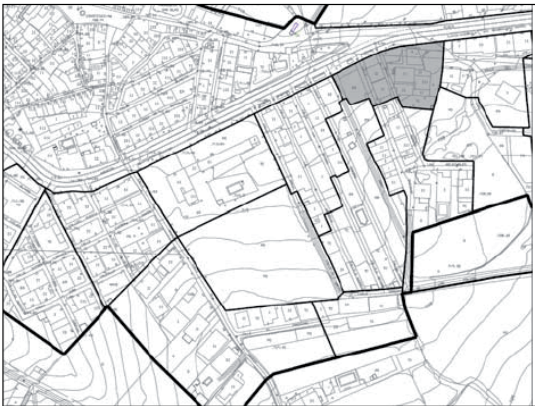


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 4 /AA	
NOMBRE: EL NAVAZO			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situada a lo largo del Camino de El Navazo, completamente ocupada por edificación y pendiente de completar la urbanización de este Camino.	
REGULACIÓN			
Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		10.532	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		10.532	
ÁREA DE REPARTO (m2)		10.532	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		6.307	
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		6.307	
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,60	
COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,60	
DENSIDAD (viv/Ha.)		35	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		37	
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		631	
EQUIPAMIENTOS (m2s)		631	
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		63	
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)		32	
TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)		1.261	
MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)			
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		631	
APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)		5.676	
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.	
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.	



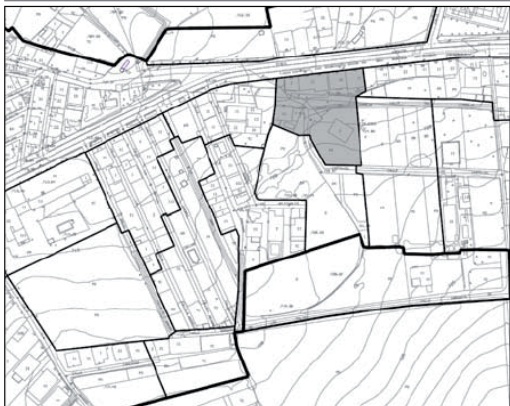
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 5 /AA	
NOMBRE: CALLE RETAMA			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Situada al Sur del casco de Robledollano, incluye cuatro manzanas con edificaciones residenciales. Está prácticamente completada la urbanización.	
REGULACIÓN			
Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		4.283	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		4.283	
ÁREA DE REPARTO (m2)		4.283	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		2.290	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		2.290	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,53	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
			18
USOS			
USO GLOBAL	Casco Robledollano		
USO MAYORITARIO	* Uso Residencial (R)		
USOS COMPATIBLES	Según ordenación detallada		
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.		
RÉGIMEN DE USOS	Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.		
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)	229	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	458
EQUIPAMIENTOS (m2s)	229	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)	
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)	23	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)	11
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)	229	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)	2.061
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada la establece el propio PGM.		
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias		
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.		
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.		
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.		
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.		



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 6 /AA			
NOMBRE: CALLE ENCINAR					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN			
		Situada al Sur del casco de Robledollano, incluye tres manzanas con edificaciones residenciales. Está prácticamente completada la urbanización.			
		REGULACIÓN			
		Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)			
		ZONA ORD. URBANÍSTICA	ÁREA DE REPARTO		
		ZOU 1	La propia Unidad		
		SUPERFICIES			
		SUPERFICIE NETA (m2)	2.939		
		SUPERFICIE S.G. (m2)			
		SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.939		
		ÁREA DE REPARTO (m2)	2.939		
PARÁMETROS GLOBALES					
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		1.626	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,55	
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		1.626	DENSIDAD (viv/Ha.)	34	
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,55	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	10	
USOS					
USO GLOBAL		Casco Robledollano			
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)			
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada			
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.			
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)					
ZONAS VERDES (m2s)		163	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	325	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		163			
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		16	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)		8
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS					
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		163	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)		1.463
CONDICIONES DE DESARROLLO					
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.			
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias			
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.			
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO					
BASES PARA LA EJECUCIÓN					
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.			
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.			
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 7/AA**

NOMBRE: CALLE LINAREJO I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situada al Sur de la travesía de Robledollano, está ocupada con edificaciones residenciales, queda completar las obras de infraestructuras y pavimentación.

REGULACIÓN

Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)

ZONA ORD. URBANÍSTICA

ZOU 1

ÁREA DE REPARTO

La propia Unidad

SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (m2)	3.463
SUPERFICIE S.G. (m2)	
SUPERFICIE TOTAL (m2)	3.463
ÁREA DE REPARTO (m2)	3.463

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)	1.829	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,53
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)	1.829	DENSIDAD (viv/Ha.)	33
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)	0,53	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	11

USOS

USO GLOBAL	Casco Robledollano
USO MAYORITARIO	* Uso Residencial (R)
USOS COMPATIBLES	Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.
-----------------	---------------------------------

RÉGIMEN DE USOS	Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.
-----------------	---

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)

ZONAS VERDES (m2s)	183	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	366	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)
EQUIPAMIENTOS (m2s)	183			
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)	18	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)	9	

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)	183	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)	1.646
-------------------------------	-----	-------------------------------	-------

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada la establece el propio PGM.
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO	

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 8 /AA	
NOMBRE: CALLE LINAREJO II			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Situada al Sur de la travesía de Robledollano, ocupada con edificaciones residenciales, queda completar las obras de infraestructuras y pavimentación.	
		REGULACIÓN	
		Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)	
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		4.583	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		4.583	
ÁREA DE REPARTO (m2)		4.583	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		2.809	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		2.809	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,61	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
			14
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		281	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		281	562
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		28	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)
			14
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		281	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)
			2.528
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.	
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 9 /AA	
NOMBRE: AVDA. CANCHO DEL RISCO I			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Situada al Norte de la Travesía de Robledollano era SNU en el anterior planeamiento. Todas las parcelas tienen frente a la Travesía, stando muy ocupado el ámbito.	
		REGULACIÓN	
		Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)	
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		8.966	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		8.966	
ÁREA DE REPARTO (m2)		8.966	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		5.405	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		5.405	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
			28
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		540	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		540	1.081
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		54	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)
			27
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		540	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)
			4.864
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.	
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 10 /AA		
NOMBRE: AVDA. CANCHO DEL RISCO II				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN		
		Situada al Norte de la Travesía de Robledollano era SNU en el anterior planeamiento. Incluye una única parcela ocupada por una vivienda unifamiliar. Debe completar sus deberes urbanísticos.		
		REGULACIÓN		
		Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)		
		ZONA ORD. URBANÍSTICA	ÁREA DE REPARTO	
		ZOU 1	La propia Unidad	
		SUPERFICIES		
		SUPERFICIE NETA (m2)	2.022	
		SUPERFICIE S.G. (m2)		
		SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.022	
		ÁREA DE REPARTO (m2)	2.022	
PARÁMETROS GLOBALES				
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		1.196	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,59
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		1.196	DENSIDAD (viv/Ha.)	30
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,59	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	6
USOS				
USO GLOBAL	Casco Robledollano			
USO MAYORITARIO	* Uso Residencial (R)			
USOS COMPATIBLES	Según ordenación detallada			
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.			
RÉGIMEN DE USOS	Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)				
ZONAS VERDES (m2s)	120	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	239	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)
EQUIPAMIENTOS (m2s)	120			
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)	12	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)	6	
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS				
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)	120	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)	1.076	
CONDICIONES DE DESARROLLO				
ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada la establece el propio PGM.			
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias			
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.			
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO				
BASES PARA LA EJECUCIÓN				
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.			
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.			
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 11 /AA**

NOMBRE: CALLE LOS HELECHALES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Situada al Sur de la travesía de Robledollano, está ocupada con edificaciones residenciales, queda completar las obras de infraestructuras y pavimentación.

REGULACIÓN

Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)

ZONA ORD. URBANÍSTICA

ZOU 1

ÁREA DE REPARTO

La propia Unidad

SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (m2)

4.496

SUPERFICIE S.G. (m2)

SUPERFICIE TOTAL (m2)

4.496

ÁREA DE REPARTO (m2)

4.496

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)

2.365

COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)

0,53

APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)

2.365

DENSIDAD (viv/Ha.)

40

APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)

0,53

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

18

USOS

USO GLOBAL

Casco Robledollano

USO MAYORITARIO

* Uso Residencial (R)

USOS COMPATIBLES

Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

RÉGIMEN DE USOS

Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)

ZONAS VERDES (m2s)

237

TOTAL CESIONES EQUIP.
Y Z. VERDES (m2s)

473

MONETIZA, localizándose en la Reserva
Dotacional Acumulada (Área Mixta)

EQUIPAMIENTOS (m2s)

237

APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)

24

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)

12

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)

237

APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)

2.129

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada la establece el propio PGM.

GESTIÓN

Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias

SECUENCIA RESPECTO A
OTROS SECTORES

El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.

ACTUACIONES PREVIAS AL
DESARROLLO**BASES PARA LA EJECUCIÓN**

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se delimita una única Unidad de Actuación.

CALIDAD DE URBANIZACIÓN

Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 12 /AA	
NOMBRE: EL CANCHINO			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situado al Sur del Casco de Robledollano, encontrándose parcialmente ocupada por edificación y pendiente de urbanizar su única calle.	
REGULACIÓN			
Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		2.686	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		2.686	
ÁREA DE REPARTO (m2)		2.686	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		1.519	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		1.519	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,57	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
9			
USOS			
USO GLOBAL	Casco Robledollano		
USO MAYORITARIO	* Uso Residencial (R)		
USOS COMPATIBLES	Según ordenación detallada		
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.		
RÉGIMEN DE USOS	Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.		
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)	152	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	304
EQUIPAMIENTOS (m2s)	152	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)	
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)	15	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)	8
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)	152	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)	1.367
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada la establece el propio PGM.		
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias		
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.		
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO			
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.		
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.		
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.		

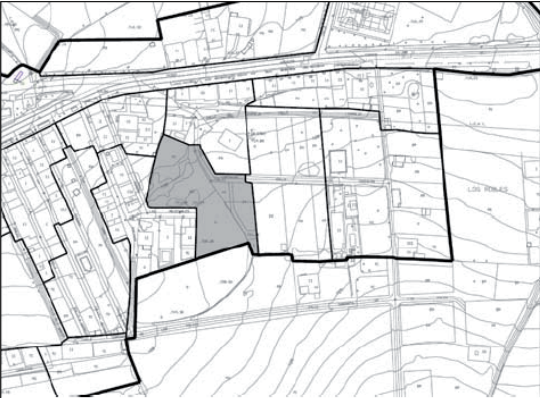


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 13 /UR	
NOMBRE: CALLE EL BREZO			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Situada entre las Calles Brezo y Navazo, incluye una única parcela de gran tamaño a desarrollar con una ordenación más menuda, en consonancia con la trama urbana colindante.	
REGULACIÓN			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		7.056	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		7.056	
ÁREA DE REPARTO (m2)		7.056	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		3.669	
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		3.669	
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,52	
COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)		0,52	
DENSIDAD (viv/Ha.)		49	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		24	
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		734	
EQUIPAMIENTOS (m2s)		0	
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		37	
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)		18	
TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)		734	
		Se localiza en el propio ámbito, destinándose la totalidad a Zona Verde	
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		367	
APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)		3.302	
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.	
GESTIÓN		Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución.	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO		El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.	
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas.	

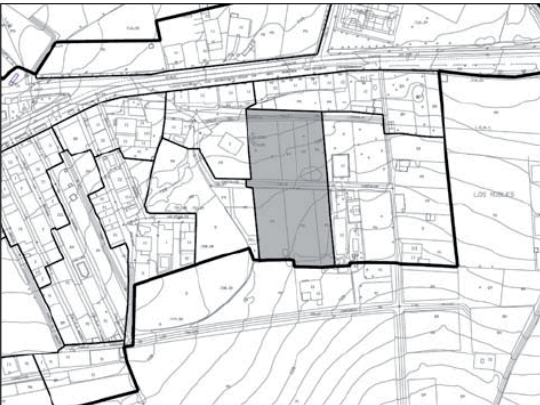


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 14 /UR	
NOMBRE: CALLE ENEBRO			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Es la prolongación de las calles incluidas en las Unidades 5 y 6.	
		REGULACIÓN	
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		6.077	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		6.077	
ÁREA DE REPARTO (m2)		6.077	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		3.160	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		3.160	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0.52	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
			21
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		- Dotacional público: Zonas Verdes, Equipamientos comunitarios. - Terciario: Máximo 10% del total. - Dotacional privado: Máximo 10% del total. Los usos indicados como compatibles se refieren a su implantación como uso principal en parcela. El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		316	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		316	632
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		32	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)
			16
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		316	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)
			2.844
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establecerá el Plan Especial.	
GESTIÓN		Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución.	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO		El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.	
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas.	

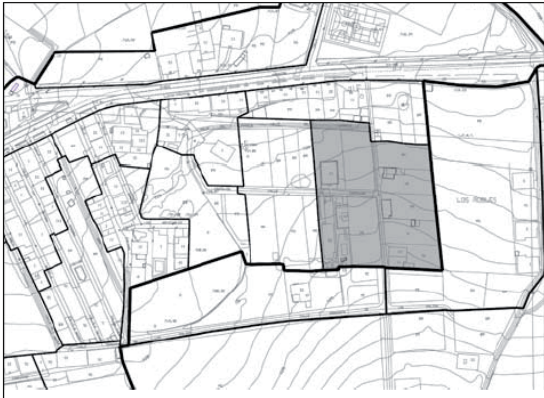


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 15 /UR	
NOMBRE: CALLE LOS CASTAÑOS I			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Ámbito situado tras la UA-7, completa la trama urbana en el Sureste de Robledollano.	
REGULACIÓN			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		4.329	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		4.329	
ÁREA DE REPARTO (m2)		4.329	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		2.251	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2) 0,52
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		2.251	DENSIDAD (viv/Ha.) 35
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,52	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 15
USOS			
USO GLOBAL	Casco Robledollano		
USO MAYORITARIO	* Uso Residencial (R)		
USOS COMPATIBLES	- Dotacional público: Zonas Verdes, Equipamientos comunitarios. - Terciario: Máximo 10% del total. - Dotacional privado: Máximo 10% del total. Los usos indicados como compatibles se refieren a su implantación como uso principal en parcela. El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.		
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.		
RÉGIMEN DE USOS	Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.		
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)	225	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	450
EQUIPAMIENTOS (m2s)	225		
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)	23	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)	11
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)	225	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)	2.026
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada la establecerá el Plan Especial.		
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución.		
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	Deberá desarrollarse previamente la UA-7.		
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.		
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.		
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.		
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN	Se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas.		

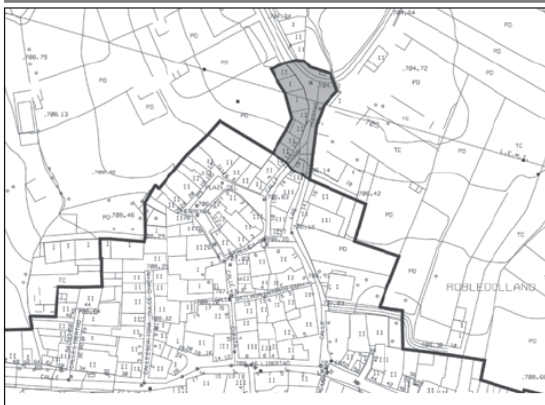


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 16 /UR	
NOMBRE: CALLE LOS CASTAÑOS II			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Ámbito situado tras la UA-8, completa la trama urbana en el Sureste de Robledollano.	
REGULACIÓN			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		6.180	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		6.180	
ÁREA DE REPARTO (m2)		6.180	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		3.214	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		3.214	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,52	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
			21
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		- Dotacional público: Zonas Verdes, Equipamientos comunitarios. - Terciario: Máximo 10% del total. - Dotacional privado: Máximo 10% del total. Los usos indicados como compatibles se refieren a su implantación como uso principal en parcela. El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		321	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		321	643
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		32	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)
			16
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		321	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)
			2.892
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establecerá el Plan Especial.	
GESTIÓN		Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución.	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		Deberán desarrollarse previamente la UAs 7 y 8.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO		El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.	
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas.	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 17 /UR	
NOMBRE: CALLE LOS CASTAÑOS III			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Ámbito parcialmente ocupado por edificación situado tras la UA-8.	
REGULACIÓN			
ZONA ORD. URBANÍSTICA		ÁREA DE REPARTO	
ZOU 1		La propia Unidad	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE NETA (m2)		9.158	
SUPERFICIE S.G. (m2)			
SUPERFICIE TOTAL (m2)		9.158	
ÁREA DE REPARTO (m2)		9.158	
PARÁMETROS GLOBALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		4.762	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		4.762	DENSIDAD (viv/Ha.)
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,52	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
			32
USOS			
USO GLOBAL		Casco Robledollano	
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)	
USOS COMPATIBLES		- Dotacional público: Zonas Verdes, Equipamientos comunitarios. - Terciario: Máximo 10% del total. - Dotacional privado: Máximo 10% del total. Los usos indicados como compatibles se refieren a su implantación como uso principal en parcela. El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.	
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.	
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)			
ZONAS VERDES (m2s)		476	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		476	952
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		48	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)
			24
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		476	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)
			4.286
CONDICIONES DE DESARROLLO			
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establecerá el Plan Especial.	
GESTIÓN		Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. Programa de Ejecución.	
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		Deberán desarrollarse previamente la UAs 7 y 8.	
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO		El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.	
BASES PARA LA EJECUCIÓN			
UNIDADES DE ACTUACIÓN		Se delimita una única Unidad de Actuación.	
CALIDAD DE URBANIZACIÓN		Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.	
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas.	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 18 /AA			
NOMBRE: NORTE					
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN			
		Ámbito ocupado por edificación situado en el extremo Norte del núcleo urbano.			
		REGULACIÓN			
		Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)			
		ZONA ORD. URBANÍSTICA	ÁREA DE REPARTO		
		ZOU 1	La propia Unidad		
		SUPERFICIES			
		SUPERFICIE NETA (m2)	660		
		SUPERFICIE S.G. (m2)			
		SUPERFICIE TOTAL (m2)	660		
		ÁREA DE REPARTO (m2)	660		
PARÁMETROS GLOBALES					
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)		463	COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)	0,70	
APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)		463	DENSIDAD (viv/Ha.)	121	
APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)		0,70	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	8	
USOS					
USO GLOBAL		Casco Robledollano			
USO MAYORITARIO		* Uso Residencial (R)			
USOS COMPATIBLES		Según ordenación detallada			
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.			
RÉGIMEN DE USOS		Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.			
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)					
ZONAS VERDES (m2s)		46	TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)	93	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)
EQUIPAMIENTOS (m2s)		46			
APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)		5	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)		2
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS					
APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)		46	APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)		417
CONDICIONES DE DESARROLLO					
ORDENACIÓN DETALLADA		La ordenación detallada la establece el propio PGM.			
GESTIÓN		Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias			
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES		El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.			
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO					
BASES PARA LA EJECUCIÓN					
UNIDADES DE ACTUACIÓN					
CALIDAD DE URBANIZACIÓN					
PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN		Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 19 a-b/AA**

NOMBRE: OESTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Ámbito discontinuo ocupado parcialmente por edificación situado en el extremo Oeste del núcleo urbano, con frente a la travesía. Consta de dos subámbitos, situados a los dos lados de la carretera.

REGULACIÓN

Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)

ZONA ORD. URBANÍSTICA**ÁREA DE REPARTO**

ZOU 1

La propia Unidad

SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (m2)

1.441

SUPERFICIE S.G. (m2)

SUPERFICIE TOTAL (m2)

1.441

ÁREA DE REPARTO (m2)

1.441

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)

1.010

COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2)

0,70

APROV. OBJETIVO (m2 u.p.)

1.010

DENSIDAD (viv/Ha.)

47

APROV. MEDIO (m2 u.p./m2)

0,70

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

7

USOS

USO GLOBAL

Casco Robledollano

USO MAYORITARIO

* Uso Residencial (R)

USOS COMPATIBLES

Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

RÉGIMEN DE USOS

Se destinará a vivienda con algún tipo de protección el 30% de la edificabilidad residencial.

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)

ZONAS VERDES (m2s)

101

TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s)

202

MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)

EQUIPAMIENTOS (m2s)

101

APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.)

10

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.)

5

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%)

101

APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%)

909

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN DETALLADA

La ordenación detallada la establece el propio PGM.

GESTIÓN

Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias

SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES

El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.

ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO

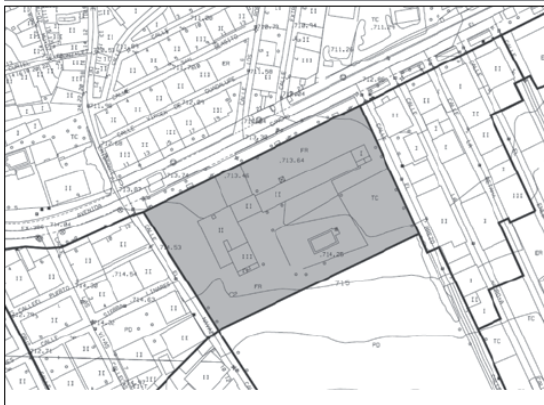
BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN

CALIDAD DE URBANIZACIÓN

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 20 /AA**NOMBRE: **CORTIJO****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Ámbito ocupado por edificaciones de usos mixtos (terciario-servicios y agropecuario) en una parcela de gran tamaño.
Alguno de los edificios se incluye en el catálogo de protección.

REGULACIÓN

Corresponde con las Actuaciones de Regularización descritas en el artículo 80.6 de la LSOTEX (Ley 10/2015)

ZONA ORD. URBANÍSTICA**ÁREA DE REPARTO**

ZOU 1

La propia Unidad

SUPERFICIES

SUPERFICIE NETA (m2) 5.262

SUPERFICIE S.G. (m2)

SUPERFICIE TOTAL (m2) 5.262

ÁREA DE REPARTO (m2) 5.262

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2) 3.334 COEF. EDIFICABILIDAD (m2/m2) 0,63

APROV. OBJETIVO (m2 u.p.) 3.334 DENSIDAD (viv/Ha.) 0

APROV. MEDIO (m2 u.p./m2) 0,63 N° MÁXIMO DE VIVIENDAS 0

USOS

USO GLOBAL Casco Robledollano

USO MAYORITARIO * Uso Terciario (T)

USOS COMPATIBLES Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente.

RÉGIMEN DE USOS**DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS s/art. 74-2.2-b de la LSOTEX (Ley 10/2015, de 8 de abril)**

ZONAS VERDES (m2s) 526 TOTAL CESIONES EQUIP. Y Z. VERDES (m2s) 789 MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)

EQUIPAMIENTOS (m2s) 263

APARCAMIENTO PRIVADO (nº pl.) 33 APARCAMIENTO PÚBLICO (nº pl.) 17

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTO PÚBLICO (10%) 333 APROVECHAMIENTO PRIVADO (90%) 3.000

CONDICIONES DE DESARROLLO

ORDENACIÓN DETALLADA La ordenación detallada la establece el propio PGM.

GESTIÓN Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública. Obras Públicas Ordinarias

SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.

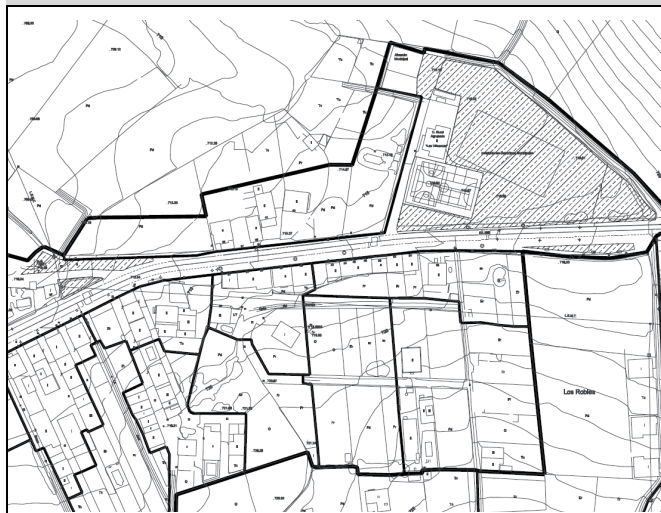
ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN

CALIDAD DE URBANIZACIÓN

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN Se establece un plazo para la urbanización de 2 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****RDA/AA****NOMBRE****RESERVA DOTACIONAL ACUMULADA****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Corresponde a la totalidad de las cesiones dotacionales asignadas a las Unidades de Actuación en SUNC a desarrollar por Obras Públicas Ordinarias. En concreto las UAs 1 a 12 y 18 a 20. Será el Ayuntamiento quien ejecutará estas dotaciones por OPO.

La parcela dotacional asignada es:

EO-1 Área mixta equipamiento – zona verde

Esta superficie se reparte proporcionalmente a la edificabilidad de los distintos SUNC-*/AA.

SUPERFICIES DE LA ZONA DOTACIONAL

ELEM.	USO	SUPERFICIE (m2)
1	EO-1 Área mixta equipamiento – zona verde	10.061

CESIONES DOTACIONALES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN POR OBRA PÚBLICA ORDINARIA

Nº	CESIONES ZV	CESIONES EQ	CESIONES TOTAL	CUMPLE ESTÁNDARES TOTAL (s/LSOTEX)	
1	390	390	780	780	SÍ
2	289	289	578	578	SÍ
3	287	287	574	574	SÍ
4	631	631	1.261	1.261	SÍ
5	229	229	458	458	SÍ
6	163	163	325	325	SÍ
7	183	183	366	366	SÍ
8	281	281	562	562	SÍ
9	540	540	1.081	1.081	SÍ
10	120	120	239	239	SÍ
11	237	237	473	473	SÍ
12	152	152	304	304	SÍ
18	46	46	93	93	SÍ
19	101	101	202	202	SÍ
20	526	263	789	789	
	4.175	3.912	8.085	8.085	

**CAPÍTULO 3.6. RED BÁSICA.**

SUBCAPÍTULO 3.6.1 RED BÁSICA DE COMUNICACIONES.

Artículo 3.6.1.1 RED VIARIA BÁSICA.

RED	CÓDIGO	Nº	DENOMINACIÓN	TITULARIDAD
RB	RV-1	EX-386	Carretera de N-630 a Castañar de Ibor por Deleitoso	Junta de Extremadura
RB	RV-2	CC-163	Carretera de la EX-163 a Fresnedoso de Ibor	Diputación Provincial

CAPÍTULO 3.7. INFRAESTRUCTURAS.

SUBCAPÍTULO 3.7.1 RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Artículo 3.7.1.1 RED BÁSICA.

			SUPERFICIE (m2)	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
SERVICIOS URBANOS					
RB	EU-1	CEMENTERIO	1.815	Municipal	Ya es público
INFRAESTRUCTURAS-INSTALACIONES					
RB	EIA-1	DEPÓSITOS	1.936	Municipal	Ya es público

**TÍTULO 4. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (DETALLADA).****CAPÍTULO 4.1. DEFINICIONES.****SUBCAPÍTULO 4.1.1 DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN.****Artículo 4.1.1.1 TIPOS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.****A. CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.**

Las obras de edificación se clasifican en función de:

- a. Régimen jurídico.
- b. Alcance y características de las obras.

B. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS CONFORME A SU RÉGIMEN JURÍDICO.

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

- a. Obras Obligatorias: Son aquellas obras definidas en el Artículo 163 de la LSOTEX que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
- b. Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.
- c. Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

C. CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS.

En el presente capítulo 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. Conforme a sus características se clasifican en:

1. Obras de nueva planta.
2. Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:
 - a. Actuaciones generales;
 - b. Actuaciones parciales.

Conforme a su alcance y a efectos de su régimen de licencias, se clasifican en:

- Obra Mayor, que es aquella regulada por la Ley de Ordenación de la Edificación, y que, en lo relativo a las características de las obras de edificación incluye las Obras de nueva planta, las Actuaciones Generales sobre la edificación existente, además de aquellas definidas en el artículo correspondiente a la regulación de las licencias.
- Obra Menor, cuyo alcance no afecta a la configuración arquitectónica del edificio ni a sus elementos estructurales, pero que se encuentran sometidas a licencia municipal.

Artículo 4.1.1.2 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.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia.

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

Artículo 4.1.1.3 ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.**A. RESTAURACIÓN.**

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.

1. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
2. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
3. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

B. REHABILITACIÓN.

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

- Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
- Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio incluido en el Catálogo de Protección es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha.

Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

C. REESTRUCTURACIÓN.

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de "Reestructuración Parcial" las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como "reestructuración total".



Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

D. 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.

E. 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.

Este tipo de obra se dará fundamentalmente en elementos incluidos en el Catálogo de Protección con nivel ambiental y sin otras limitaciones adicionales.

Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

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

F. DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Demolición parcial:
 - a. Eliminación de elementos sin ningún tipo de protección.
 - b. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
 - c. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
 - d. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
 - e. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
2. Demolición total:
 - a. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
 - b. Demolición total de edificio sin protección.

**Artículo 4.1.1.4 ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.****A. CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO.**

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento en edificios incluidos en el Catálogo de Protección deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados que caracterizan el edificio.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

B. 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.

C. ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que 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 ser de los siguientes tipos:

1. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
2. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
3. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
4. Interior de Pisos y Locales
 - a. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
 - b. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
 - c. Cambio de instalaciones interiores.



CAPÍTULO 4.2. DISPOSICIONES.

SUBCAPÍTULO 4.2.1 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Artículo 4.2.1.1 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 4.2.1.2 Uso RESIDENCIAL: CONDICIONES PARTICULARES.

En todas las categorías, las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Decreto 113/2009, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción en Extremadura.

Así mismo, cumplirán con las prescripciones contenidas en el Anexo 1 del citado decreto.

Artículo 4.2.1.3 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 Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- C. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 2.



CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y URBANIZABLE			SUELO NO URBANIZABLE	
		FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL		POLÍGONO INDUSTRIAL		
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Ind. Escaparte	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
Almacenaje	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
Inocuas	C	10	5	60	100	---
	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
Molestas 1	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
	A	---	---	---	libre (*)	---
Molestas 2	B	---	---	---	ilimitada	---
	C	---	---	---	ilimitada	---
	A	---	---	---	---	libre (*)
Nocivas...	B	---	---	---	---	ilimitada
	C	---	---	---	---	ilimitada

Tabla 2. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m² construidos máximos.

B: Kw./m². Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo No Urbanizable.

- A. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- B. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
 3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- C. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- D. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas, complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:
1. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
 2. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse



- como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc..) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
3. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
 4. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
 5. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
 6. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.
- E. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- F. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 2. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
- G. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- H. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).
- I. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.
- J. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

**Artículo 4.2.1.4 Uso Terciario: Condiciones Particulares.****A. Uso de Oficinas.**

1. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie útil mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
3. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público, en el caso de tener este servicio, se asimilará a las condiciones del uso comercial.
5. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
6. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
7. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
8. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
9. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
10. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m²).
11. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados útiles (100 m²) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados útiles (50 m²).

B. Uso comercial.

1. En categoría 1ª, 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 útil mayor de 100 m², 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 de planta baja y el del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
 - b. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - c. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.
 - d. Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.

- En locales con superficie útil menor de 100 m^2 , se permitirá únicamente la ocupación de la planta sótano o semisótano para usos de almacenaje.
2. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m^2 útiles, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
 3. Si, en categoría 1ª, 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 conforme a la legislación sectorial vigente.
 5. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público:
 - Si la superficie útil del local, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, es inferior a 100 m^2 , tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo para uso del personal.
 - Si la superficie útil del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2 , excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 - Si la superficie útil del local es superior a 300 m^2 , excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.
 - En los casos de los apartados 2 a y b estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
 6. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres (industrial categoría 1ª).
 7. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
 8. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será:
 - a. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
 - b. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
 - c. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
 - d. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
 9. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
 10. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
 - a. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
 - b. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
 - c. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).



- d. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
 - e. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m²), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
11. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
- a. Categorías 1ª y 2ª: Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de sala de ventas, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).
 - b. Para los comercios en categoría 3ª, 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.
12. 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.
13. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Tradicional se permitirá la instalación de estos usos, aun 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.
14. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

C. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

- A. Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular la Ley 2/1997, de turismo de Extremadura.
- B. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los demás apartados, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.
- C. 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.
- D. El uso de **Campamentos de turismo o camping** (categoría 6ª) se deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además las siguientes condiciones:

Para todas las clases de suelo:

- 1. Cumplirán lo establecido en el R.D. de 27 de Agosto de 1982, O.M. de 28 de Julio de 1996, Decreto 3787/70 de diciembre (B.O.E. 18 de Enero de 1971) y restante normativa específica.
- 2. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
- 3. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
- 4. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
- 5. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
- 6. El viario interior permitirá el acceso a cada plaza de acampada a una distancia no superior a 15 metros. El ancho mínimo será de 3 metros, para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada.
- 7. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

8. Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 metros.
9. Existirán instalaciones de aseos y servicios higiénicos en condiciones y número que determine la legislación específica.
10. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.
11. Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
12. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
13. Deberá preverse una superficie del 15 por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección
14. Las plantas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

Para el Suelo No Urbanizable:

1. El resto de condiciones para la instalación de un campamento de turismo se definen en la presente normativa (determinaciones de ordenación general)

Para el Suelo Urbano:

1. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
2. La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo, deberá constituir una finca única de 6000 metros cuadrados a 15.000 metros cuadrados para los intervalos de capacidad antes expresados, equivalentes a 30 metros cuadrados brutos por acampados y 17 metros de cuadrados útiles.
3. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.
4. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
5. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.
6. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

D. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial. En el caso de la categoría 2ª deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

E. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO - ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclátor del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Artículo 4.2.1.5 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.

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

Artículo 4.2.1.6 Uso DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

A. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

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.

1. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, donde será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

2. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras, aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

3. Alcance de la calificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro en las condiciones que señale la ordenanza particular.

4. Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

1. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
2. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
3. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

B. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.



Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

1. Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
2. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
3. Para todas las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
4. Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
5. Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m2.

C. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

D. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INSTITUCIONAL - RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

E. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

1. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
2. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
3. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.
4. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

Artículo 4.2.1.7 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. ANTENAS DE TELEFONÍA.



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, debiendo ajustarse a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Comunicaciones, especialmente en lo relativo a:

- a. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
- b. Uso compartido de la propiedad pública.
- c. Instalaciones radioeléctricas.
- d. Características de las infraestructuras en los instrumentos de planificación.
- e. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

En la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual de la implantación de las mismas.

C. DESGUACES Y/O CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

Artículo 4.2.1.8 Uso DOTACIONAL: COMUNICACIONES.

A. ELEMENTOS INCLUIDOS EN LAS REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.

Se regularán por la legislación sectorial vigente además de las condiciones particulares que pudieran ser impuestas desde las ordenanzas de aplicación.

B. GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Los garajes situados en edificios cumplirán las condiciones establecidas por la Norma 1.4 del Anexo único del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

1. Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
2. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
3. Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.
4. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

Artículo 4.2.1.9 Uso AGROPECUARIO: AGRÍCOLA.

A. CONDICIONES PARTICULARES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales sitos en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

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 2ªa: 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 ó 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, siendo potestad municipal denegar aquellas solicitudes que atentaren tanto contra la salubridad pública como la tranquilidad y sosiego del entorno.
- La superficie mínima de la parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente será de 2.000 m², sin perjuicio de mayores limitaciones de la zona en que se encuentre.
- La superficie construida máxima en planta para su consideración en categoría 2ªa será de 15 m² y será de una sola planta, no permitiéndose ningún tipo de elevación adicional.
- La altura máxima del alero en la fachada de acceso será de 2,20 m.
- La cubierta será a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 30%.
- Quedan prohibidos la construcción de adosados y porches que aumenten las superficies indicadas.
- El vuelo máximo del alero será de 40 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: Se utilizará el revoco pintado, preferentemente en color ocre terroso y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra del lugar.
- Cubierta: Se utilizará la teja cerámica de color rojo y serán construidas de forma tradicional.
- Carpintería exterior: Será de madera o hierro pintado en tonos oscuros.
- 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 m² y una altura máxima de 0.50 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 4ª: 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 4.2.1.10 Uso AGROPECUARIO: GANADERO.**A. EXPLOTACIONES PORCINAS.**

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

B. DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros	CATEGORÍA 3ª Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	1.500	2.000
VACUNO	2.000	3.000
EQUINOS	2.000	3.000
PORCINO	Según decreto 324/2000, de 3 de marzo	
AVES	1.500	2.000
CONEJOS	1.500	2.000
A. PELETERÍA	1.500	2.000
COLMENAS	2.000	3.000
PERROS	2.000	3.000
OTRAS ESPECIES	1.500	2.000

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

C. DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la legislación sectorial vigente.

D. 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, además de las siguientes:

1. EXPLOTACIONES PORCINAS.

Según Decreto 158/99.

2. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES PARA EL RESTO DE LAS INSTALACIONES.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

- a. Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.
- b. Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.
- c. Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.
- d. Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
- e. En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan

durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.

Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

- Por plaza de cebadero: 0,34 m³
- Por vaca y su cría: 3,4 m³.
- Por entero de cebo: 2,0 m³.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slats") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

- f. La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.
- g. Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:
 - La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:
 - A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.
 - A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
 - A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.
 - A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.
 - A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.
 - A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.
 - Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
- h. Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, transpuesta al Ordenamiento Jurídico español por el R.D. 261/96, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.
- i. Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.
- j. Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de



residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

- Vacuno: $1\text{m}^3/2$ meses.
 - Équidos: $1\text{m}^3/2$ meses.
 - Ovino y caprino: $0,34\text{ m}^3/2$ meses.
 - Aviar y cunícola: $0,02\text{ m}^3/2$ meses.
- k. Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.
- l. Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

- Vacas: 1 vaca/m³.
 - Terneros: 0,5 terneros/m³.
 - Pollos: 250 pollos/m³.
 - Conejos: 250 conejos/m³.
 - Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m³.
- m. En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, se podrá, si se estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:

- a. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
- b. 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.
- c. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
- d. 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.

4. 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.

**5. 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 Estudio Simplificado de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el anexo II del Decreto 45/1991 de Medidas de Protección del Ecosistema de la Junta de Extremadura.

6. COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

E. 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.

F. 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 Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61) y en la Instrucción para su Aplicación (Orden de 15 de Marzo de 1963).

Artículo 4.2.1.11 OTRAS ACTIVIDADES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases 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.

**SUBCAPÍTULO 4.2.2 NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.**

Artículo 4.2.2.1 CONDICIONES DE PARCELA.**A. CONDICIONES DE 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 estas Normas 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 el presente Plan General, 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 4.2.2.2 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN.**A. OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.**

- **A la alineación exterior.**

El área de retranqueo de la alineación exterior únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

- **A los linderos interiores.**

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.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:



1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

B. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. 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 Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banquetes deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.

III. 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:

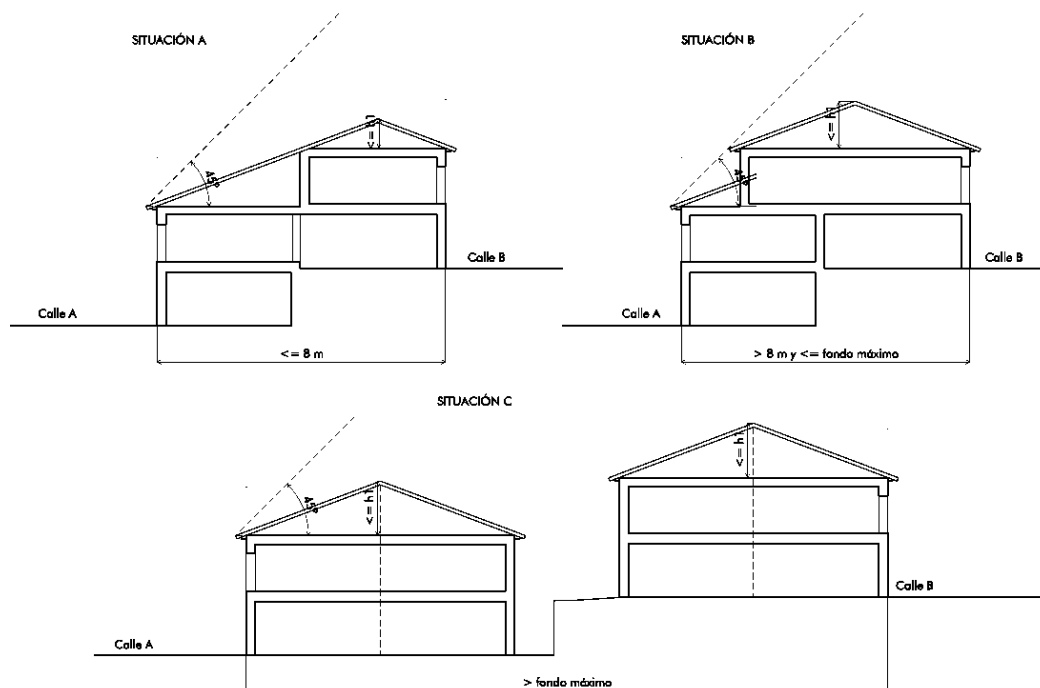
A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, con una única envolvente de cubierta, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones se encuentre entre ocho (8) metros y quince (15) metros, se permitirá una única construcción con dos frentes con la altura máxima permitida en la calle más alta por la ordenanza correspondiente, debiendo fragmentarse la envolvente de cubierta, y 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° sexagesimales con respecto a la horizontal.

C. 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° sexagesimales con respecto a la horizontal. ²

² h1: ver 5.7.6-V



IV. 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.

V. OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (3,5 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 1).
- 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.), medidos conforme al esquema de la Figura.
- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, no computable, siempre que cumpla los requisitos especificados en el UNIDE.

La siguiente figura expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

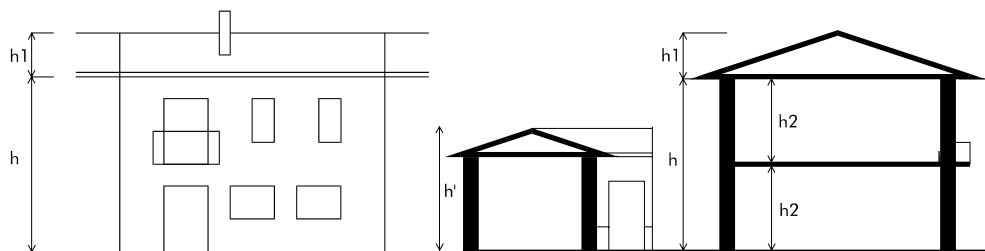


Figura 1: Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h)
Altura máxima de cumbrera (h_1).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h')
Altura libre de planta (h_2)

C. CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

1. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

**2. PLANTA DE PISO:**

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

3. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

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.

4. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- Se deberá retranquear de la fachada o alineación como mínimo 3 metros.
- En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

D. 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.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

PLANTA DE PISO	2,30 – 3,00 m ³
PLANTA BAJA	2,40 – 4,00 m
PLANTA SÓTANO O SEMISÓTANO	>2,20 m

³ En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte centímetros (220 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

E. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Pendiente máxima de los faldones (α) . treinta grados sexagesimales (30°).
- Forma de los faldones. Serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3 y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
- Nivel de 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 H_s (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- Dimensión del vuelo del alero. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
- Dimensión del canto del alero. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares
- Elementos permitidos en el faldón de cubierta (terrazas, buhardillas). Regulados por las condiciones de la Figura 3, y con un frente máximo de dos metros (2 m).
- Materiales de acabado. El acabado de las cubiertas inclinadas será, preferentemente, de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

Las siguientes figuras recogen una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

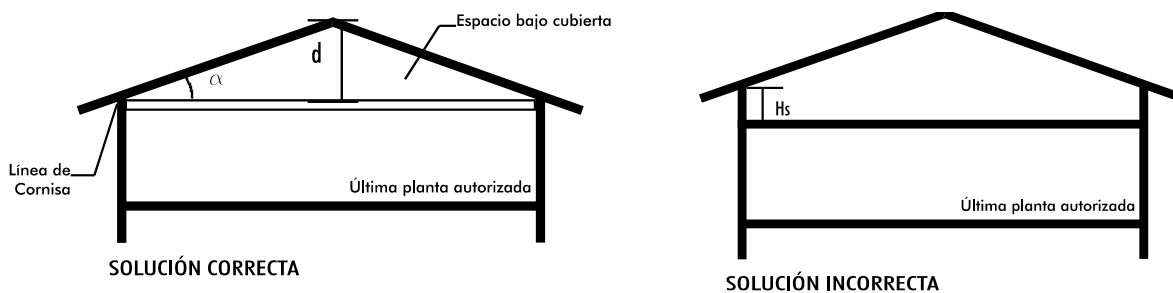


Figura 2a. Cubiertas inclinadas. Características formales y dimensionales.

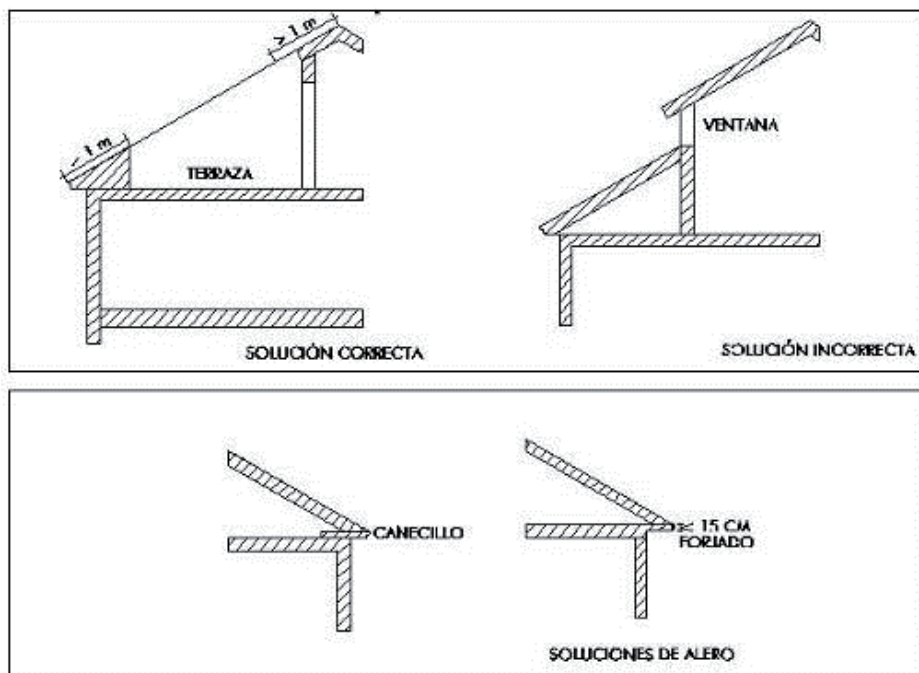


Figura 2b: Soluciones de detalles de cubierta inclinada.

F. PLANTA BAJO CUBIERTA.

Es el espacio existente entre la cubierta inclinada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se permite el uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- 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.
- 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.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
- Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

Se permite su utilización para trasteros, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m².

G. PLANTA ÁTICO.

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

La planta ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El ático se desarrollará en una sola planta, no pudiendo exceder ningún punto de su cubierta de la cota máxima de cuatrocientos centímetros (400 cm.) medidos verticalmente desde la cara superior del forjado correspondiente al suelo de su planta.
- El volumen del ático estará definido por un plano vertical paralelo a la fachada exterior de la edificación principal, separado de ésta una distancia mínima de trescientos centímetros (300 cm.). Así mismo, ningún

punto de su volumen podrá sobrepasar el plano teórico definido por la línea de cornisa en fachada y un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con la horizontal.

- La cubierta de la planta ático cumplirá las condiciones genéricas establecidas para las cubiertas de la edificación en el Artículo 1.1.1.8E. A los efectos de definición del arranque de los faldones de cubierta, se entenderá que en la planta ático la línea de cornisa es la intersección entre el plano de retranqueo paralelo a las fachadas (separado de éstas una distancia de tres metros lineales -3 m.-), y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la planta ático (o cara interior del plano de cubierta en caso de no existir este último forjado).
- La planta ático podrá ser una unidad registral independiente respecto del resto de las plantas a la hora de establecer la división horizontal del edificio.

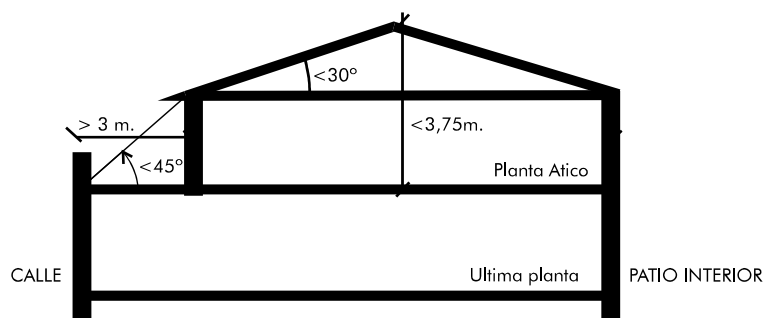


Figura 3. Regulación de los áticos.

H. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta son posibles las siguientes construcciones:

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 cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

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:

- 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.
- 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.
- Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) 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.
- 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. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:
 - Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a $1 \text{ m}^3/\text{sg.}$
 - Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
 - Otras instalaciones.

I. CONDICIONES DE LAS BUHARDILLAS O BUHARDAS.



Se entiende por buhardilla o buharda 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 buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Las buhardas 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.
- En las fachadas situadas sobre la alineación exterior, o visibles desde espacio público, las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
- El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.
- 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.).
- La cubierta de las buhardas 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.
- Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.
- La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de 0,50 m.

J. CONDICIONES DE LOS CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, 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.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm.).
- La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado, será de sesenta (60) centímetros.
- Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cincuenta por ciento (50%) del frente de fachada del edificio.
- En caso de existir encintado de acera, el cuerpo volado cerrado habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
- En zonas de ordenanza de tipología residencial unifamiliar, se permiten con carácter general los cuerpos volados de la edificación sobre el espacio libre de parcela, sin otra restricción que la de guardar una separación mínima de cuatro (4) metros a los linderos de parcela, que puede rebajarse hasta dos (2) metros en el caso de edificación adosada con la de la parcela colindante.

K. CONDICIONES DE LOS MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70%, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.



2. No se permiten en calles con ancho menor de seis metros (6 m).
3. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) y menor de ocho metros (8 m), se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
4. En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
5. La altura libre entre el mirador 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 de cuerpo volado deberá cumplir lo establecido en el CTE.
7. Los miradores no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40%) del frente de fachada del edificio.
8. 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.
9. El canto de los forjados del mirador no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
10. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), permitiéndose el aluminio lacado.

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.

L. CONDICIONES DE LOS 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 de ocho (8) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
2. En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
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 deberá cumplir el CTE.
5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de sesenta centímetros (60 cm), así como a los miradores.
6. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. La barandilla del balcón cumplirá las condiciones establecidas en el CTE.
8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras.
9. Los balcones 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.

M. CONDICIONES DE LAS 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 de seis (6) metros, no se permiten.
4. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) y menor de ocho metros (8 m), se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
5. En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
6. 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.
7. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
8. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
9. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.
10. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
11. 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.
12. 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.
13. Se permitirán asimismo terrazas descubiertas (asimilables a una cubierta plana) 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 4.2.2.3 CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

A. CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE.

No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos y semisótanos.
- La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.
- Los espacios bajo cubierta.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones: no computan.
- Terrazas salientes: computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes: computarán al 100% del área entrante.
- Miradores: 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 4.2.2.4 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

A. 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.

B. COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada entre la nueva edificación y las colindantes.

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.

C. MATERIALES DE FACHADA.

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 con mortero de cal, lisos o con un acabado raspado o apomazado.
2. Enfoscados de mortero de cemento.
3. Ladrillo visto macizo, cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados. Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco "tosco" de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco, o enlucido aquellos paños de fábrica contruidos con este material.
4. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
5. Muro de hormigón estructural visto.
6. Elementos prefabricados de hormigón, metal o madera.
7. 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, sillería, mampostería o aplacados hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
8. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo tosco en zócalos y fachadas.
9. Se permiten recercados de puertas y ventanas de ladrillo, con un ancho máximo de 20 cm.
10. Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales cumplirán las condiciones de composición, materiales y calidad del resto de la fachada, debiendo dejarse los huecos con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes:
 - a. Deberá cumplir con todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
 - b. Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.



- c. Será ciego en toda su superficie, pudiendo dejar unos huecos mínimos necesarios para la ventilación del local.

D. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

La carpintería de ventanas se resolverá con los materiales permitidos en la zona ordenanza correspondiente.

Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

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 análogos.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con los siguientes materiales:

- Madera
- Rejería de fundición, permitiéndose también la Cerrajería de perfiles y tubos de acero.

Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de PVC.

Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

E. PERSIANAS.

Sin perjuicio de mayores restricciones derivadas de la Ordenanza, se permiten los siguientes tipos de persianas exteriores:

- Contraventanas y postigos, de madera o acero.
- Enrollables de aluminio térmico o madera. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.
- Venecianas de exteriores.

Todas ellas tendrán unas condiciones de acabado y color que armonicen con la carpintería y cerrajería del edificio.

F. 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 permitidos para las fachadas.

G. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Capítulo correspondiente de la presente normativa.

H. 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).

I. TOLDOS.

Se entenderán por toldos, los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y 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 dos metros en planta baja y un metro (1 m) en otras plantas, 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.

J. 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.

K. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el 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 doscientos veinte centímetros (220 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.

L. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 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.

M. 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. En Suelo Urbano 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. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, y únicamente contruidos en mampostería de piedra, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (220 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alabrado sin púas, etc.).
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Artículo 4.2.2.5 CONDICIONES DE HIGIENE.

A. 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.

B. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en la Norma 4 del Anexo Único del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

C. CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.
2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

D. CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

E. VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.
2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de la presente Normativa.
3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

F. 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 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura.

G. PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Los patios cumplirán las condiciones recogidas en la Norma 1.1 del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

Artículo 4.2.2.6 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 objeto 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 4.2.2.7 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES PARA EL USO RESIDENCIAL.

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en la Norma 5 del Anexo Único del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

**Artículo 4.2.2.8 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.****A. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

B. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

C. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el presente Plan General.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o No Urbanizable a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

Artículo 4.2.2.9 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.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, 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 4.2.2.10 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.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeto 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:

- I. 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, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).
- II. 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.
- III. 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.

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.

C. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Artículo 4.2.2.11 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 reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. 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.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos



sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

B. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m., debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

Artículo 4.2.2.12 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

A. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27) y el Reglamento que la desarrolla.

B. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los accesos y espacios comunes en los edificios de vivienda cumplirán las prescripciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y en todo caso deberán contar con una altura mínima libre de 2,50 metros.

Los portales dispondrán de espacio suficiente para facilitar la ubicación o el acceso a los siguientes servicios: buzones de correspondencia, cuarto de contadores de electricidad, cuarto de contadores y elementos precisos para el abastecimiento de agua y, en su caso, cuarto de contenedores de basura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores en vivienda colectiva. En viviendas unifamiliares esta dimensión podrá reducirse hasta ciento cincuenta (150 cm.).

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

C. ESCALERAS.

Las escaleras se ajustarán a las condiciones establecidas por 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. A los efectos de esta regulación, las escaleras de edificios de usos distintos del residencial se asimilarán a las de edificios de vivienda colectiva.

En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la normativa de protección de incendios vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 8/1997, de 18 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

**D. SALIDAS DE EMERGENCIA.**

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la normativa de protección de incendios vigente de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente normativa de incendios, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

Artículo 4.2.2.13 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.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

En edificación destinada a vivienda colectiva se deberá prever un local para guardar bicicletas a razón de 1 m² de superficie útil por cada vivienda que sirve. Podrá estar unida al garaje, siempre que se deslinde o separe con precisión el espacio destinado a las bicicletas de cualquier otro.

Artículo 4.2.2.14 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.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

B. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.



Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

C. 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, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

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.

D. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de videoportero automático.

E. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Se cumplirán los requisitos exigibles en virtud del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo; y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio. En aplicación de estas disposiciones todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

1. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
2. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

F. 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.

G. CLIMATIZACIÓN.

- I. Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.
- II. En edificios de nueva planta se deberá prever la preinstalación de sistemas de climatización, construyendo las conducciones necesarias para la ubicación en cubierta de las unidades exteriores de aire acondicionado, prohibiéndose la situación de éstos en fachada o en lugares visibles desde la vía pública.
- III. 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.
- IV. En ningún caso podrá 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.
- V. El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.
- VI. Las condiciones de las instalaciones de Aire Acondicionado deberán cumplir:
 - A. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en patios interiores de edificio.
 - B. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m3 por

segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

- C. Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m³ por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.
- D. Para volúmenes de aire superiores a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.
- E. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
- F. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

H. 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.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

I. PARARRAYOS Y PUESTA A TIERRA

Cuando por la localización de los edificios, la altura o las condiciones del entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

SUBCAPÍTULO 4.2.3 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 4.2.3.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.

- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Saneamiento.
- Red de Energía Eléctrica.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telecomunicaciones.
- Red de Riego e Hidrantes.

Artículo 4.2.3.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

A. INTRODUCCIÓN.

Se describen a continuación las condiciones dimensionales y de calidad mínimas para la urbanización de la red viaria, sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran derivarse del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y en concreto de su Anexo de Normas Técnicas referentes a Urbanización, además de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

B. DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta centímetros (180 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurando no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

C. CALLES DE COEXISTENCIA.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.



En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de elementos cerámicos o piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de éstos en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

D. CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro ochenta centímetros (1,80 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a esta dimensión en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

E. ACCESOS A LAS CARRETERAS.

Las condiciones de urbanización deberán cumplir los estándares requeridos por el organismo titular de la misma.

F. ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura, el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

G. VADOS PERMANENTES.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo

menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

H. FIRMES.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen, seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

I. APARCAMIENTOS.

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será:

- Para automóviles: 2,25 x 4,50 m con acceso libre suficiente, debiendo tener un ancho mínimo de 3 metros si estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros.
- Para vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6 metros.
- Para los vehículos de transporte de mayor tamaño: 3 x 9 metros

Se preverá el número de plazas de minúsculos señalado en el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y cumplirán las condiciones del apartado U.1.12 del Anexo de Normas Técnicas de dicho Reglamento, además de lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Las plazas de aparcamiento se podrán situar tanto en continuidad con las vías de tráfico como en áreas específicas, debiendo éstas cumplir las siguientes condiciones:

1. Accesos:
 - a. Para aparcamientos de hasta 200 plazas acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
 - b. Para aparcamientos de más de 200 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.
2. Ajardinamiento:
 - a. Deberá existir una malla de arbolado con una distancia máxima entre elementos de 15 m.



- b. Se deberá ajardinar todo el perímetro con una franja con plantación de al menos 1 metros de ancho.

Para todo lo no regulado en el presente artículo y que sea pertinente será de aplicación lo establecido 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.

J. SEÑALES VERTICALES.

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, cumpliendo con la dimensión mínima de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

K. MOBILIARIO URBANO.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

L. AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS.

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

M. DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS.

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones



relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- C. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- D. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

II. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- A. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- B. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- C. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

- A. La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- A. La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA	SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACIÓN		POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES
CANALIZACIÓN DE SERVICIOS	DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACIÓN
GAS AGUA TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS	
		PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE
Alta Presión B Alta Presión A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

**Artículo 4.2.3.3 URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.****A. CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.**

El proyecto desarrollará el estudio de las obras de jardinería de la urbanización y su acondicionamiento arbóreo, arbustivo y ornamental, así como la pavimentación de paseos, edificaciones, mobiliario urbano y otras construcciones accesorias. Asimismo, justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. Las especies vegetales se adaptarán al clima local, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.
2. Las zonas verdes tendrán un nivel de arbolado tal que las proyecciones de las copas de los árboles previstos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total de cada pieza. Los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecerán los diámetros de copa contemplados como estándar a estos efectos.
3. La superficie pavimentada en cada uno de los espacios libres no superará el 40% de la pieza correspondiente, con la obligación de ajardinar al menos el 50% del área completa definida como Zona Verde.
4. Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de la mayor superficie posible. En todo caso, las zonas ajardinadas deberán contar con un soleamiento adecuado, y el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
5. Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.
6. Resolverá los contactos con otros proyectos específicos de pavimentación y explanación, alumbrado, abastecimiento y saneamiento.
7. El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los espacios objeto de cesión al Ayuntamiento como espacios libres de uso y dominio público, así como a aquellos espacios privados que se decida, contiguos a los públicos, aunque no se incluya el importe de las obras correspondientes en los presupuestos generales del proyecto, al considerarse vinculadas a las obras de edificación.
8. El ancho de paseos no será inferior a 1,80 metros en ningún caso.
9. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
10. El arbolado de alineación de las vías se plantará a distancias en consonancia con el porte adulto de la especie (altura, anchura) y con el proyecto de arbolamiento pretendido. El arbolado tendrá el porte natural de la especie elegida, mantendrá sus guías (en especial la principal) sin recortes ni terciados que fuercen la aparición de una copa.
11. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), teniendo la sección longitudinal una pendiente máxima del 8%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. La pendiente máxima en superficies ajardinadas será del 30. En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en cuanto a itinerarios.
12. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
13. El alumbrado de las zonas ajardinadas tendrá en cuenta las motivaciones estéticas y la resistencia al deterioro.



14. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
15. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
16. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
17. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población de forma proporcional al tamaño y características del área.
18. En las Zonas Verdes de superficie mayor de una hectárea, se deberán instalar los siguientes elementos:
 - a. Casetas de operarios, con herramientas, vestuario, taquillas, bancos, duchas, inodoro, lavabos y estancias a razón de dos operarios por hectárea.
 - b. Aseos públicos distanciados como máximo 250 metros, con separación por sexos y un mínimo de cuatro inodoros y cuatro lavatorios por departamento.
 - c. Fuentes para beber, a razón de dos por hectárea o fracción, con un mínimo de una unidad.
 - d. Bancos, a razón de 15 unidades por hectárea
 - e. Papeleras, a razón de una cada 50 metros de paseo o perímetro de zona estancial.
 - f. Juegos infantiles, como mínimo 5 aparatos por hectárea o fracción, con diseño antivandálico y condiciones de seguridad adecuadas para el uso infantil.
19. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
20. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.
21. Se establece la obligación de plantear la totalidad de las líneas eléctricas de forma soterrada bajo la red de espacios públicos.
22. Las zonas verdes perimetrales situadas en el frente a alguna vía de comunicación de importancia serán tratadas con una solución de apantallamiento arbolado con especies arbóreas de gran porte.

B. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

El Proyecto de obras incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciendo el conjunto de labores necesarias y su planificación para el mantenimiento de las especies en perfecto estado, así como la conservación de sendas y caminos. Se recogerán las características y condiciones de realización de las siguientes labores:

- Riegos
- Siegas
- Abonado
- Recebado
- Aireación
- Entrecavado
- Reposición de alcorque, acolchado, aporcado
- Rastrillado
- Limpieza
- Conservación estructural de elementos vegetales
- Conservación y mejora integral del arbolado



- Labores de reposición
- Labores de poda
- Tratamientos fitosanitarios
- Calendario
- Pintura, juegos y mobiliario

Artículo 4.2.3.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**A. CAPTACIÓN.**

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 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
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.

B. ACUMULACIÓN.

1. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
2. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, deberán cumplir las condiciones de la CPI.
3. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
4. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

C. CONSUMO.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

D. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la



presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Artículo 4.2.3.5 RED DE SANEAMIENTO.

A. CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED.

Los sistemas de saneamiento de las nuevas actuaciones serán separativos.

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.

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 de forma puntual.

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 el Tajo, 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 abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

1. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros por segundo (3 m/sg). En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).
2. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.
3. Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.
4. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m3) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m3) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.
5. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).
6. Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.



7. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.
8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

B. MATERIALES DE LAS TUBERÍAS.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

C. ZANJAS.

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:



O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

Las características constructivas de las zanjas se ajustarán a la Normativa Sectorial vigente.

D. JUNTAS.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

E. PRESIÓN INTERIOR.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

F. ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
2. Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
3. Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
4. Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
5. En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

G. 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. Los aliviaderos previos a depuración deberán tener filtros para limitar la salida de sólidos a los cauces.
4. El factor de dilución será 1:10.
5. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:
 - a. DBO₅: 60 grs/hab/día



- b. SS: 90 grs/hab/día

H. 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.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, al estar la zona receptora del vertido afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011).

Artículo 4.2.3.6 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

A. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

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.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
 - a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) 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. REDES.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Num. de acometidas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

Uso industrial y agropecuario	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

Artículo 4.2.3.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

A. RECOMENDACIONES GENERALES.

1. En todo caso, se cumplirán las prescripciones del RD 1890/2008 sobre eficiencia energética.
2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
3. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.
4. Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:
 - a. 15 lux máximo en travesías
 - b. 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.
5. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
6. Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
7. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).
8. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
9. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
10. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
11. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que



fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

B. NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

En todos los casos serán obligatorias las prescripciones del RD1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

C. CENTROS DE MANDO.

En todos los casos serán obligatorias las prescripciones del REBT ITC-BT-09.

D. CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

La red de alumbrado público cumplirá con lo establecido en la instrucción ITC-BT-09, Instalaciones de Alumbrado Exterior del REBT.

Como norma general se instalará, además del tubo ocupado por el circuito, al menos un tubo de reserva bajo acerado y dos hormigonados en cruces de calzada, pudiendo servir para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos u otras instalaciones que considere el Ayuntamiento.

E. CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Las protecciones se realizarán de acuerdo a lo que establece la ITC-BT-09 del REBT.

F. ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

G. CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados.



TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Truncocónico	Fundición Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Truncocónico	Fundición Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Truncocónico	Acero galvanizado

H. LUMINARIAS.

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ^(*)
B1	<i>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</i> <i>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</i> Intensidad de tráfico IMD $\geq$ 7.000 IMD $<$ 7.000	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
D3 - D4	<i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i> <i>Zonas de velocidad muy limitada</i> Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
E1	<i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i> <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i> <i>Áreas comerciales peatonales.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

I. CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

J. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

**Artículo 4.2.3.8 REDES DE TELECOMUNICACIONES.**

Deberán ajustarse a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

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

Artículo 4.2.3.9 RED DE RIEGO E HIDRANTES.**A. TUBERÍAS.**

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las características de la instalación deberán ajustarse a lo establecido en el CT DBSI.

B. BOCAS DE RIEGO.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

C. HIDRANTES.

Las características de la instalación deberán ajustarse a lo establecido en el CT DBSI.

SUBCAPÍTULO 4.2.4 PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

Artículo 4.2.4.1 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 4.2.4.2 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 4.2.4.3 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 instalación 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, 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 4.2.4.4 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 4.2.4.5 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 4.2.4.6 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.

SUBCAPÍTULO 4.2.5 RED DE DOTACIONES.

Artículo 4.2.5.1 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 el Título correspondiente de la presente Normativa.

Artículo 4.2.5.2 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 en aquellas parcelas que el Plan General no haya destinado a un uso concreto y siempre que el cambio sea a otro uso dotacional público. 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 5 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 4.2.5.3 RED DE COMUNICACIONES: VIARIO NO REGULADO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.

A. SUELO URBANO.

En Suelo Urbano 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 previsto en su ordenación.

C. SUELO NO URBANIZABLE.

Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros medidos desde el eje del camino.

Cuando el camino tenga una anchura de vía superior a 6 metros, el retranqueo será de 2 metros medidos desde el borde del camino.

**TÍTULO 5. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.****CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZABLE.****SUBCAPÍTULO 5.1.1 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.****Artículo 5.1.1.1 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 Unidad de Ejecución y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial y Programa de Ejecución que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Título 3 de la presente Normativa.

Artículo 5.1.1.2 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 5.1.1.3 ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

Con base en lo previsto en el artículo 161 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el ayuntamiento puede establecer sobre determinados sectores de Suelo Urbanizable la obligatoriedad de constituir entidades urbanísticas de conservación como instrumento para garantizar la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios.

En algunos casos esta obligación puede establecerse con carácter indefinido, implicando que la obligación de mantenimiento de la urbanización recaerá siempre sobre los propietarios. En otras se puede señalar el plazo mínimo que deberá transcurrir desde la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento hasta la extinción de las obligaciones de conservación de los propietarios, que en dicho momento pasarán al Ayuntamiento.



CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO.

SUBCAPÍTULO 5.2.1 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Artículo 5.2.1.1 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

En función de la existencia o no de un instrumento específico de planeamiento sobre un ámbito de suelo urbano, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Suelo Urbano ordenado por el Plan General.
 - a. Con ordenación detallada propia del Plan General.
 - b. Suelo Urbano para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General.
2. Suelo Urbano cuya ordenación detallada se remite a planeamiento de desarrollo.

Artículo 5.2.1.2 SUELO URBANO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL.

El presente Plan General establece la Ordenación Detallada de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar por Obras Públicas Ordinarias.

Artículo 5.2.1.3 SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El presente PGM delimita ámbitos en Suelo Urbano cuya Ordenación Detallada se remite a otro instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 5.2.1.4 SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO.

Ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento anterior que cuentan con planeamiento de OD aprobado definitivamente. No hay ningún ámbito en esta situación.

SUBCAPÍTULO 5.2.2 . OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

Artículo 5.2.2.1 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.

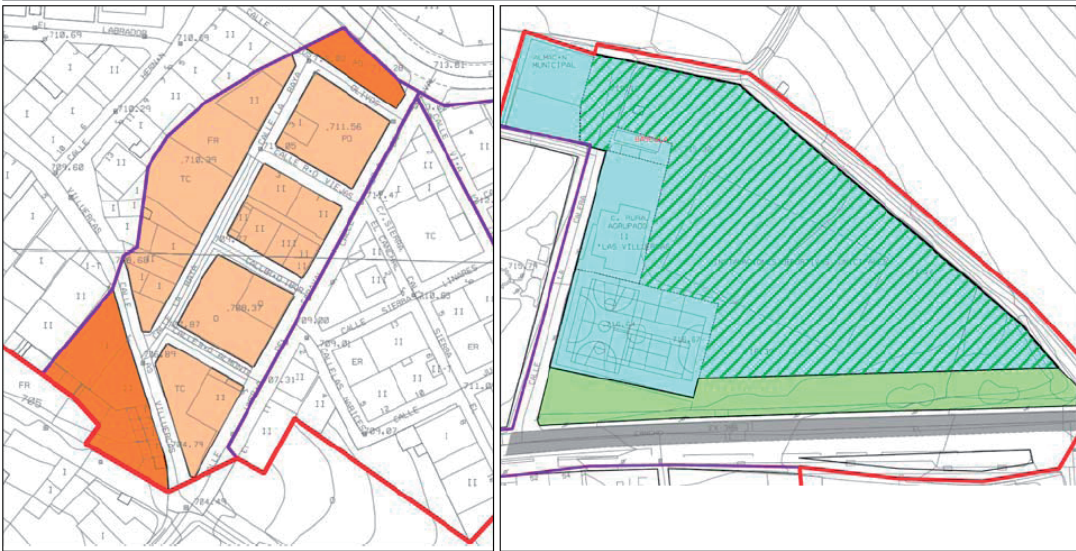
Las alineaciones establecidas por el presente Plan General podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

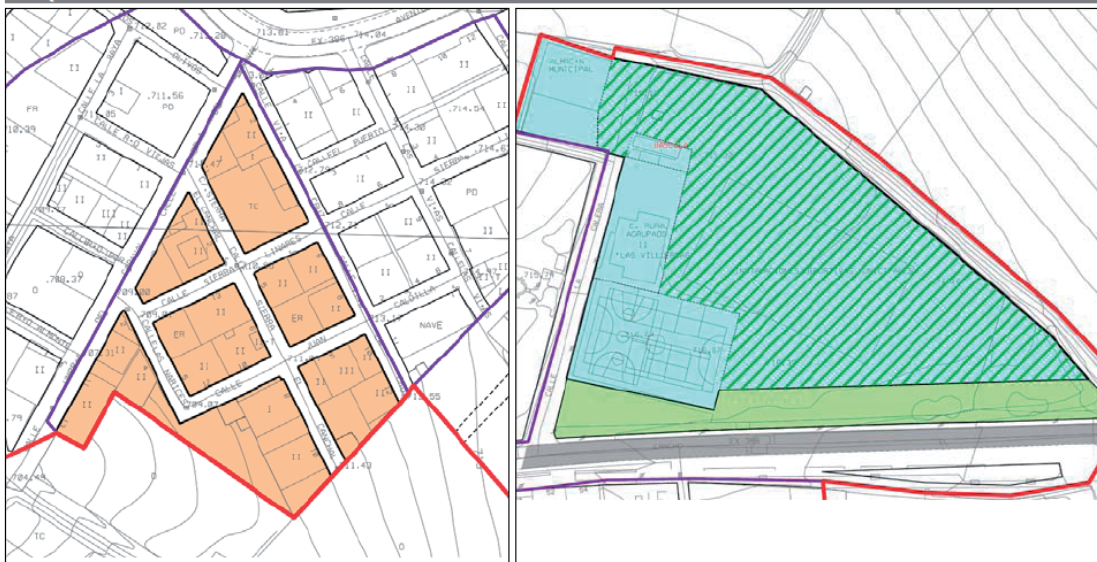
Artículo 5.2.2.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. 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.
2. 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.
3. En aquellos viarios del Suelo Urbano carente de urbanización donde el Plan General no estableciera las rasantes en el modo indicado en el apartado anterior, su determinación se efectuará mediante Estudio de Detalle.

**SUBCAPÍTULO 5.2.3 CONDICIONES PARTICULARES.**

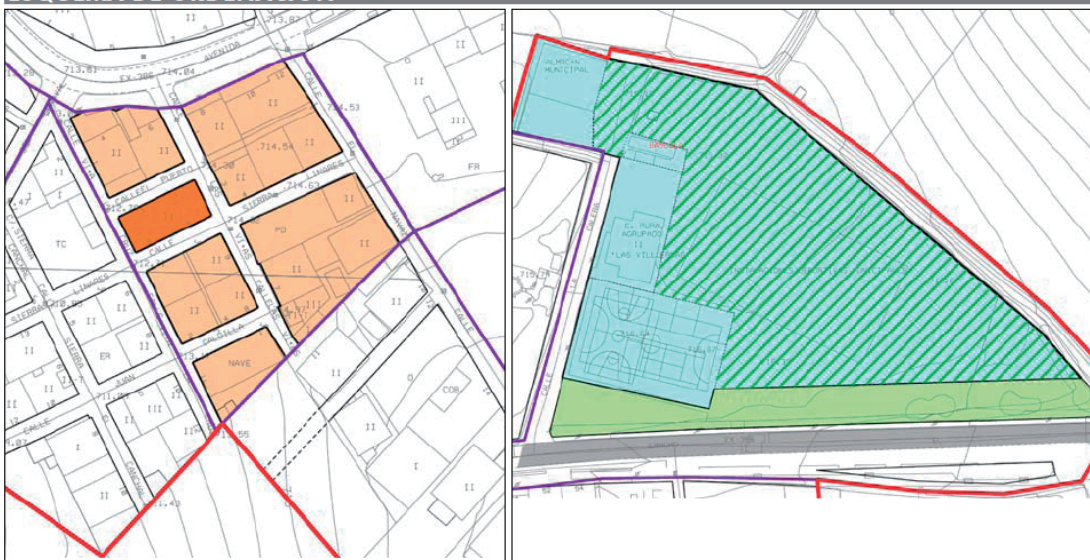
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				SUNC- 1 /AA		
NOMBRE:		CALLE LA RAYA				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA						
ESQUEMA DE ORDENACIÓN						
						
USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES						
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,63	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	1.027		1.335		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	3.206		2.565		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	0		0		
ORDENANZA T1	Agropecuario y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		4.233		3.900	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		390				
TOTAL Z. VERDES		390			390	390
EQUIPAMIENTOS		390				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		390			390	390
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		780			780	780
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.927				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.927				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		2.707			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		6.160		6.160	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,63	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	390	
Plazas públicas	19	APROV. MEDIO	0,63	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	3.510	
Plazas privadas	39	Nº VIVIENDAS (indic.)	29			
		DENSIDAD (indic.)	46			
OBSERVACIONES						
* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha. Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.						

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 2 /AA****NOMBRE:** UMBRÍA DEL CARAVAL**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,52	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	3.614		2.891		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	0		0		
ORDENANZA T1	Agropecuario y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		3.614		2.891	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		289				
TOTAL Z. VERDES		289			289	289
EQUIPAMIENTOS		289				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		289			289	289
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		578			578	578
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.952				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.952				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		2.530			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		5.566		5.566		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,52	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	289	
Plazas públicas	14	APROV. MEDIO	0,52			
Plazas privadas	29	Nº VIVIENDAS (indic.)	23	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	2.602	
		DENSIDAD (indic.)	41			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 3 /AA**NOMBRE: **VÍA DE LA CRUZ****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,57	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	235		306		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	3.204		2.563		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	0		0		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		3.439		2.869	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		287				
TOTAL Z. VERDES		287			287	287
EQUIPAMIENTOS		287				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		287			287	287
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		574			574	574
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.589				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.589				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		2.163			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		5.028		5.028		
PLAZAS DE APARCAMIENTO			COEF. EDIF. (m2/m2)	0,57	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	287
Plazas públicas	14		APROV. MEDIO	0,57		
Plazas privadas	29		Nº VIVIENDAS (indic.)	22	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	2.582
			DENSIDAD (indic.)	44		

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 4 /AA**NOMBRE: **EL NVAZO****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,60	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	2.008		1.606		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	7.232		4.701		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		9.240		6.307	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		631				
TOTAL Z. VERDES		631			631	631
EQUIPAMIENTOS		631				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		631			631	631
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		1.261			1.261	1.261
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.292				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.292				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		2.553			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		10.532		10.532		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,60	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	631	
Plazas públicas	32	APROV. MEDIO	0,60	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	5.676	
Plazas privadas	63	Nº VIVIENDAS (indic.)	37			
		DENSIDAD (indic.)	35			

OBSERVACIONES

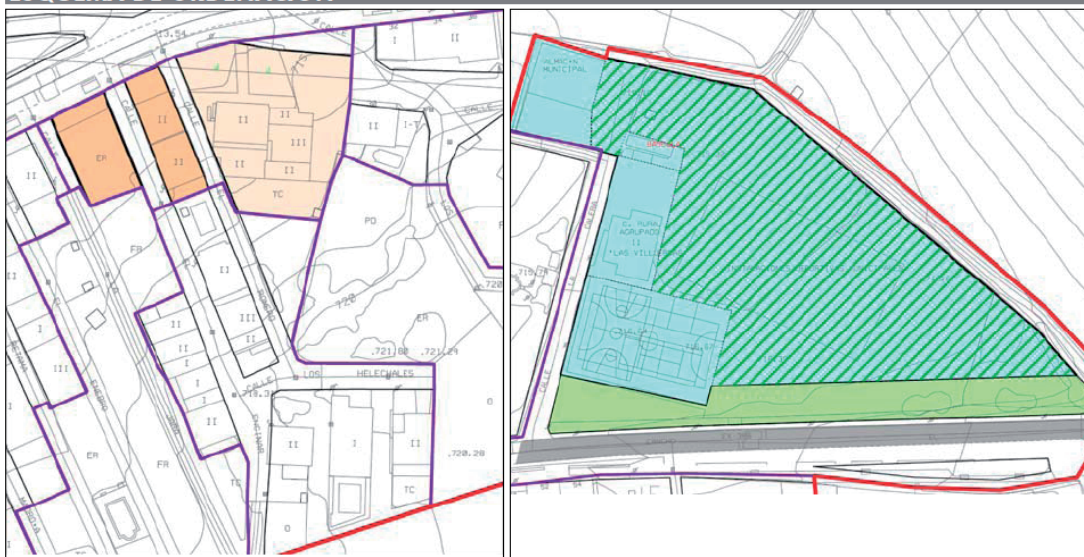
* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 5 /AA****NOMBRE:** CALLE RETAMA**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,53	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	2.863		2.290		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	0		0		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		2.863		2.290	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		229				
TOTAL Z. VERDES		229			229	229
EQUIPAMIENTOS		229				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		229			229	229
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		458			458	458
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.420				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.420				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		1.878			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		4.283		4.283		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,53	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	229	
Plazas públicas	11	APROV. MEDIO	0,53	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	2.061	
Plazas privadas	23	Nº VIVIENDAS (indic.)	18			
		DENSIDAD (indic.)	42			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 6 /AA****NOMBRE:** CALLE ENCINAR**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

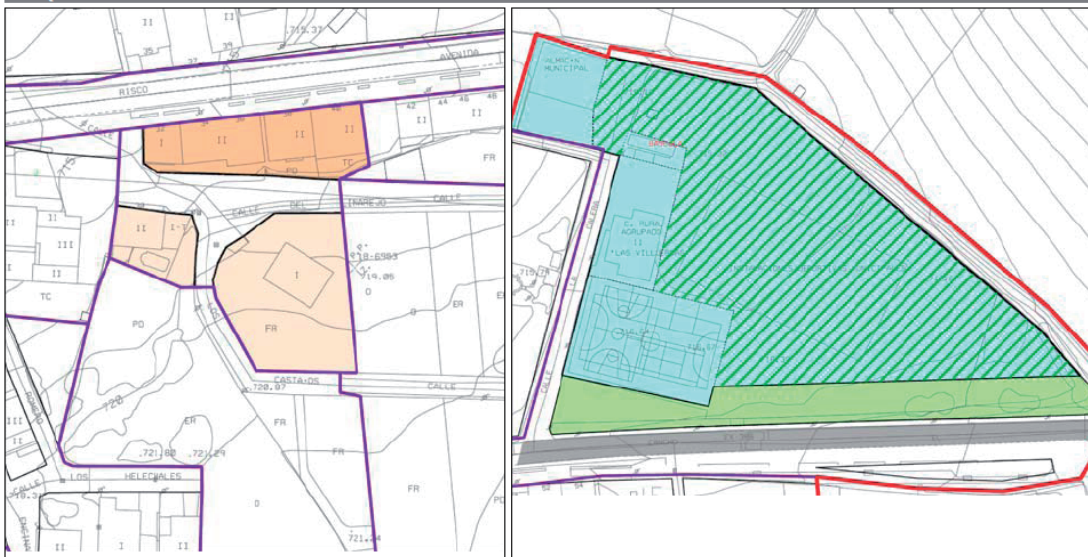
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,55	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	747		598		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	1.582		1.028		
ORDENANZA T1	Agropecuario y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		2.329		1.626	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		163				
TOTAL Z. VERDES		163			163	163
EQUIPAMIENTOS		163				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		163			163	163
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		325			325	325
VIARIO Y APARCAMIENTO		610				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		610				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		935			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		2.939		2.939		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,55	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	163	
Plazas públicas	8	APROV. MEDIO	0,55	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	1.463	
Plazas privadas	16	Nº VIVIENDAS (indic.)	10			
		DENSIDAD (indic.)	34			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 7 /AA**

NOMBRE: CALLE LINAREJO I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,53	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	938		750		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	1.659		1.078		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		2.597		1.829	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		183				
TOTAL Z. VERDES		183			183	183
EQUIPAMIENTOS		183				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		183			183	183
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		366			366	366
VIARIO Y APARCAMIENTO		866				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		866				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		1.232			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		3.463		3.463		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,53	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	183	
Plazas públicas	9	APROV. MEDIO	0,53	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	1.646	
Plazas privadas	18	Nº VIVIENDAS (indic.)	11			
		DENSIDAD (indic.)	33			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 8 /AA

NOMBRE: CALLE LINAREJO II

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES

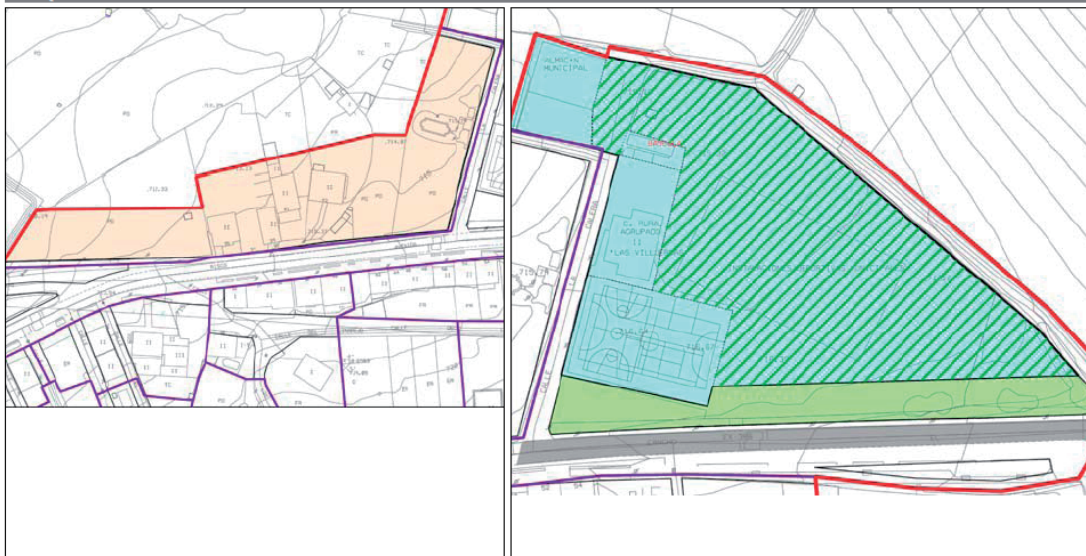
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,61	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	4.322		2.809		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		4.322		2.809	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		281				
TOTAL Z. VERDES		281			281	281
EQUIPAMIENTOS		281				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		281			281	281
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		562			562	562
VIARIO Y APARCAMIENTO		261				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		261				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		823			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		4.583		4.583	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,61	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	281	
Plazas públicas	14	APROV. MEDIO	0,61	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	2.528	
Plazas privadas	28	Nº VIVIENDAS (indic.)	14			
		DENSIDAD (indic.)	31			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 9 /AA**

NOMBRE: AVDA. CANCHO DEL RISCO I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

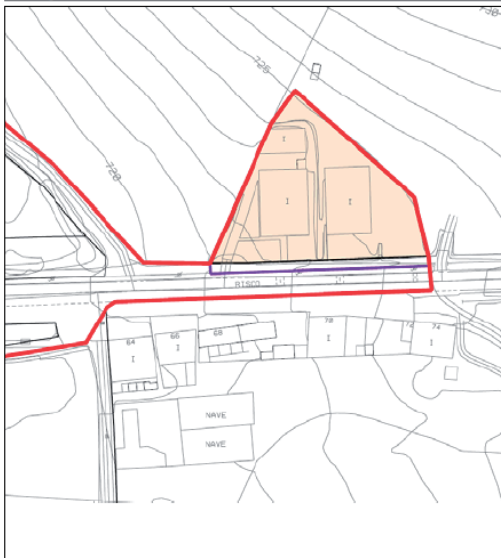
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,60	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	8.315		5.405		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		8.315		5.405	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		540				
TOTAL Z. VERDES		540			540	540
EQUIPAMIENTOS		540				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		540			540	540
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		1.081			1.081	1.081
VIARIO Y APARCAMIENTO		651				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		651				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		1.732			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		8.966		8.966		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,60	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	540	
Plazas públicas	27	APROV. MEDIO	0,60	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	4.864	
Plazas privadas	54	Nº VIVIENDAS (indic.)	28			
		DENSIDAD (indic.)	31			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 10 /AA**

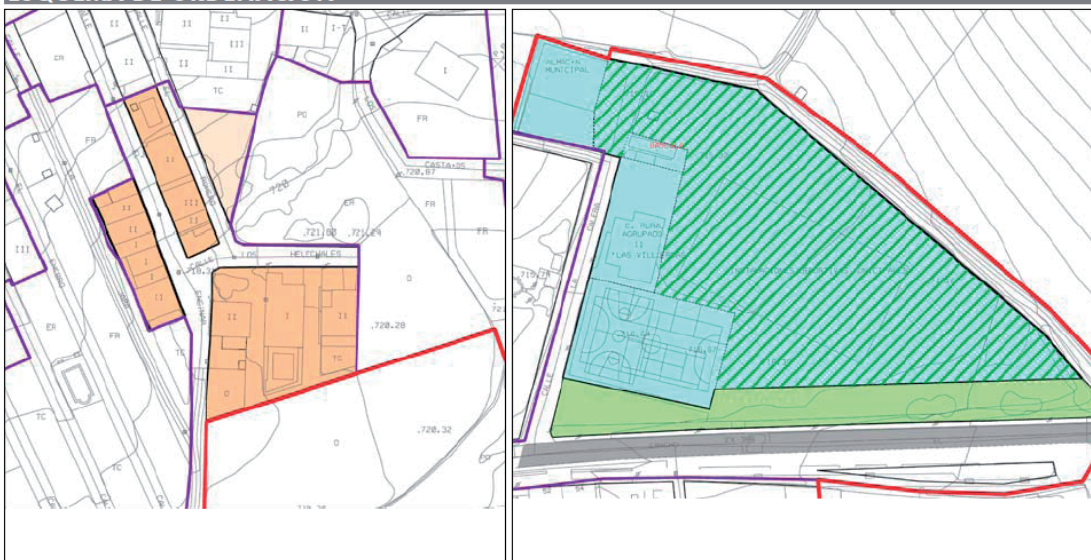
NOMBRE: AVDA. CANCHO DEL RISCO II

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

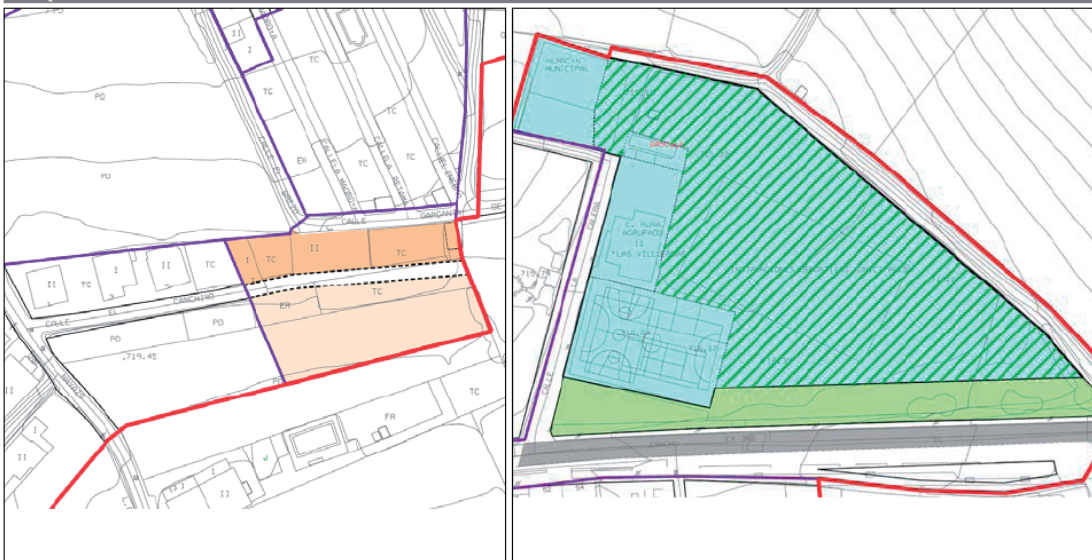
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,59	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	1.840		1.196		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		1.840		1.196	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		120				
TOTAL Z. VERDES		120			120	120
EQUIPAMIENTOS		120				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		120			120	120
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		239			239	239
VIARIO Y APARCAMIENTO		182				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		182				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		421			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		2.022		2.022		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,59	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	120	
Plazas públicas	6	APROV. MEDIO	0,59	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	1.076	
Plazas privadas	12	Nº VIVIENDAS (indic.)	6			
		DENSIDAD (indic.)	30			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 11 /AA****NOMBRE:** CALLE LOS HELECHALES**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,53	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	2.663		2.130		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	361		235		
ORDENANZA T1	Agropecuario y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		3.024		2.365	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		237				
TOTAL Z. VERDES		237			237	237
EQUIPAMIENTOS		237				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		237			237	237
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		473			473	473
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.472				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.472				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc.Dotaciones públicas exteriores)		1.945			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		4.496		4.496	MONETIZA, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta)	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,53	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	237	
Plazas públicas	12	APROV. MEDIO	0,53			
Plazas privadas	24	Nº VIVIENDAS (indic.)	18	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	2.129	
		DENSIDAD (indic.)	40			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 12 /AA**NOMBRE: **EL CANCHINO****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,57	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	754		603		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	1.409		916		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Tercario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		2.163		1.519	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		152				
TOTAL Z. VERDES		152			152	152
EQUIPAMIENTOS		152				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		152			152	152
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		304			304	304
VIARIO Y APARCAMIENTO		523				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		523				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc.Dotaciones públicas exteriores)		827			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		2.686		2.686		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,57	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	152	
Plazas públicas	8	APROV. MEDIO	0,57	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	1.367	
Plazas privadas	15	Nº VIVIENDAS (indic.)	9			
		DENSIDAD (indic.)	35			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 13 /UR****NOMBRE:** CALLE EL BREZO**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

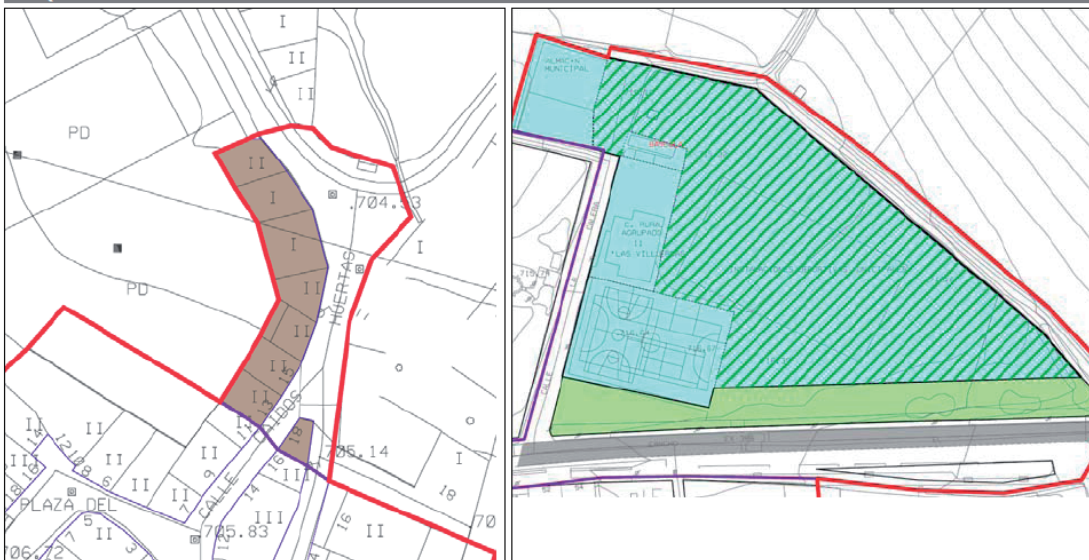
ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,52	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	4.959		3.669		
ORDENANZA T1	Agropecuario y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		4.959		3.669	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		734				
TOTAL Z. VERDES		734			734	367
EQUIPAMIENTOS		0				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		0			0	367
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		734			734	734
VIARIO Y APARCAMIENTO		1.364				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		1.364				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		2.097			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		7.056		7.056	Se localiza en el propio ámbito, destinándose la totalidad a Zona Verde	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,52	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	367	
Plazas públicas	18	APROV. MEDIO	0,52	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	3.302	
Plazas privadas	37	Nº VIVIENDAS (indic.)	24			
		DENSIDAD (indic.)	49			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se localizan en el propio ámbito, destinándose su totalidad a zona verde. Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 18 /AA**

NOMBRE: NORTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	298	0,70	463		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	0		0		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		298		463	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		46				
TOTAL Z. VERDES		46			46	46
EQUIPAMIENTOS		46				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		46			46	46
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		93			93	93
VIARIO Y APARCAMIENTO		362				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		362				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		455			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		660		660		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,70	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	46	
Plazas públicas	2	APROV. MEDIO	0,70	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	417	
Plazas privadas	5	Nº VIVIENDAS (indic.)	8			
		DENSIDAD (indic.)	121			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 19 a-b/AA**NOMBRE: **OESTE****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,70	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	421		619		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	602		391		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	0		0		
TOTAL LUCRATIVO		1.023		1.010	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
ZONAS VERDES		101				
TOTAL Z. VERDES		101			101	101
EQUIPAMIENTOS		101				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		101			101	101
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		202			202	202
VIARIO Y APARCAMIENTO		418				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		418				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		620			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		1.441		1.441		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,70	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	101	
Plazas públicas	5	APROV. MEDIO	0,70	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	909	
Plazas privadas	10	Nº VIVIENDAS (indic.)	7			
		DENSIDAD (indic.)	47			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.
La altura máxima de la edificación en el ámbito es de 2 plantas.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 20 /AA**NOMBRE: **CORTIJO****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

ORDENANZA	USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	COEF. EDIF. NETA (m2/m2)	EDIF. POR ORD. (m2/m2)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX (Ley 10/2015)	
ORDENANZA R1	Resid. manzana compacta	0	0,63	0		
ORDENANZA R2	Resid. manzana compacta	0		0		
ORDENANZA R3	Unifamiliar Intensiva	0		0		
ORDENANZA R4	Unifamiliar Extensiva	0		0		
ORDENANZA T1	Agropecuaria y Terciario	5.129		3.334	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
TOTAL LUCRATIVO		5.129		3.334		
ZONAS VERDES		526				
TOTAL Z. VERDES		526			526	526
EQUIPAMIENTOS		263				
TOTAL EQUIPAMIENTOS		263			263	263
TOTAL DOTACIONES (EQUIP + ZV)		789			789	789
VIARIO Y APARCAMIENTO		133				
TOTAL VIARIO Y APARCAMIENTO		133				
TOTAL USOS PÚBLICOS (inc. Dotaciones públicas exteriores)		922			LOCALIZACIÓN Y CARACT. DOTACIONES	
TOTAL ÁMBITO SIN DOTACIONES (EXTERIORES, EN ÁREA MIXTA)		5.262		5.262		
PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIF. (m2/m2)	0,63	APROVECHAMIENTO PÚBLICO (m2c)	333	
Plazas públicas	17	APROV. MEDIO	0,63	APROVECHAMIENTO PRIVADO (m2c)	3.000	
Plazas privadas	33	Nº VIVIENDAS (indic.)	0			
		DENSIDAD (indic.)	0			

OBSERVACIONES

* Las dotaciones locales para cumplimiento de los mínimos de la LSOTEX se MONETIZAN, localizándose en la Reserva Dotacional Acumulada (Área Mixta) situada en la Avda. del Cancho del Risco, conforme a las superficies asignadas en la presente Ficha.



CAPÍTULO 5.3. ORDENANZAS ZONALES.

SUBCAPÍTULO 5.3.1 DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 5.3.1.1 INTRODUCCIÓN.

Las Ordenanzas Zonales son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Zona de Ordenanza establecida por el presente Plan General en los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable donde establece la Ordenación Detallada.

Integran el régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas, aplicables en cada situación.

Artículo 5.3.1.2 RELACIÓN DE ZONAS.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes Zonas de Ordenanza que establece el presente Plan General.

	NOMBRE	USO CARACTERÍSTICO
R1	CASCO TRADICIONAL	Residencial
R2	RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA	Residencial
R3	UNIFAMILIAR INTENSIVA	Residencial
R4	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	Residencial
T1	MIXTA TERCARIO SERVICIOS - AGROPECUARIO	Servicios- agropecuario
E1	DOTACIONAL COMPACTO	Dotacional
E2	DOTACIONAL EXENTO	Dotacional
EL	ZONAS VERDES	Espacios Libres
I	INFRAESTRUCTURAS	Infraestructuras

Artículo 5.3.1.3 DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO DE LAS ORDENANZAS ZONALES.

Son de ordenación detallada las siguientes determinaciones:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en de esta normativa a las categorías de principal, complementario y prohibido.
3. El establecimiento del régimen de compatibilidades de uso dentro de las parcelas y/o edificios, conforme a lo recogido en la presente Normativa Urbanística.

SUBCAPÍTULO 5.3.2 CONDICIONES PARTICULARES.

En las siguientes fichas se recogen, entre otras, determinaciones relativas a los usos, con los siguientes códigos para su interpretación:

**COMPATIBILIDAD DE USOS** (conforme a la definición del artículo 2.2.4.4)

	COMPLEMENTARIO
	COMPLEMENTARIO Y/O ALTERNATIVO
	ALTERNATIVO

SITUACIÓN DE LOS USOS

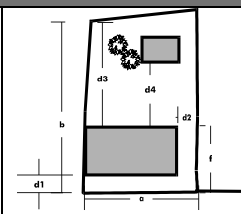
0	Todas las localizaciones.
1	Manzana.
2	Espacio libre de Parcela.
3	Planta sótano y/o semisótano.
4	Planta Baja.
5	Planta de pisos.
6	Edificio exclusivo.

DESTINO DE LOS USOS

P	Público
V	Privado
T	Todos

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (EDIFICABILIDAD), EN CURSIVA EN LAS FICHAS



CONDICIONES EDIFICATORIAS		R1	
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN	CASCO TRADICIONAL		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta		
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)	Residencial (R)		
DEFINICIÓN			
Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano tradicional, con parcelas de forma y tamaño irregular, en las que ésta es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	100 m2		
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	90 % (1)	Definida por las condiciones de fondo y retranqueo. (1)	100 %
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	1,8 m2 / m2 (1) (2)		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	7 m		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	14 m	No se fija
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos >= 3 m; sin huecos no se fija	Con huecos >= 3 m; sin huecos no se fija	No se fija
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	En SUC: Se recomienda 1 plaza por cada vivienda o 100 m² construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.		
OBSERVACIONES			
(1) Condiciones para nuevas edificaciones; para la rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado. Para el desarrollo de SUNC/SUB la edificabilidad máxima será la resultante del reparto de aprovechamiento del ámbito.			
(2) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho de compensación.			
- En aquellas parcelas no consideradas aptas para el uso residencial por no cumplir tamaños mínimos, podrá autorizarse la edificación de una única planta baja con uso destinado a aparcamiento, comercio o almacén.			
- Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda.			
- Se permite una edificación auxiliar con una superficie máxima de 20 m2 y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cumbre situada en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación.			
-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General			

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General. Además:

- Se prohíbe expresamente en las fachadas el revoco mediante proyectado de mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas.
- Cubiertas: Se permiten únicamente cubiertas inclinadas de teja cerámica.

USOS**USO PRINCIPAL**

- Uso Residencial (R).

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)

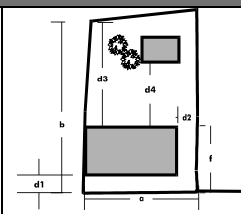
			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	I	P	P1	4	T
		Producción de energía renovable			P5	Servicio edificación	
	Almacenaje y Distribución	Escaparate		A	A1	4	T
		Almacenaje y logística			A2	4	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
	Hotelero	Hoteles, Hoteles – apart., Hostales, Hoteles Balneario y Hospederías		H	H1	0	T
		Pensiones			H2	0	T
		Apartamentos turísticos			H3	0	T
		Turismo Rural			H5	0	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T
		Hostelería con espectáculo			R2	4-6	T
		Salas de reunión y otros locales de ocio			R3	4-6	T
		Salas de espectáculos			R4	4-6	T
	Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2
Jardines		J			2	T	
Zonas de acompañamiento de viario		ZAV			2	T	
Parques		P			2	T	
Zonas Verdes no computables		VN			2	T	
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1-6	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D	D5	4-6	T
	Administrativo		AI		0	T	
	Sanitario	Consultas externas	S	S1	0	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0	T	
		Asistencial con residencia		A2	0	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	4-6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	4-6	T	
		Capacidad mayor de 300 personas		C3	6	T	
	Otros equipamientos		OE		6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	U	U4	1	P	
	Infraestructuras Redes	-	Colectores de saneamiento de aguas	I	R	Servicio de la edificación	T
			Emisarios y redes de abastecimiento				
			Líneas eléctricas				
			Antenas y líneas de telecomunicaciones				
			Líneas de gas				
			Otras				
	Infraestructuras Instalaciones		Abastecimiento de agua y depósitos	C			
			Telecomunicaciones				
			Gas				
			Otras				
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	P	P1	3-4	T
		Playas de estacionamiento, etc			P3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas			P4	0	T
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	2	T
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	T
		Casetas de Aperos			A2	2	T

USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.
-----------------	---------------------------------

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.



CONDICIONES EDIFICATORIAS		R2	
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN	RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en manzana compacta		
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)	Residencial (R)		
DEFINICIÓN			
Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que ésta es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	120 m2		
FRENTE MÍNIMO (m)	7 m		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	80 % (1)	Definida por las condiciones de fondo y retranqueo. (1)	100 %
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	1,3 m2 / m2 (1) (2)		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	7 m		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	14 m	No se fija
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo	Sin retranqueo	Sin retranqueo
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos >= 3 m; sin huecos no se fija	Con huecos >= 3 m; sin huecos no se fija	No se fija
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	En SUC: Se recomienda 1 plaza por cada vivienda o 100 m² construidos, siempre que sea posible por la configuración física de la parcela.		
OBSERVACIONES			
(1) Condiciones para nuevas edificaciones; para la rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado. Para el desarrollo de SUNC/SUB la edificabilidad máxima será la resultante del reparto de aprovechamiento del ámbito. (2) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho de compensación. - En aquellas parcelas no consideradas aptas para el uso residencial por no cumplir tamaños mínimos, podrá autorizarse la edificación de una única planta baja con uso destinado a aparcamiento, comercio o almacén. - Siempre que la parcela lo permita deberá preverse una plaza de aparcamiento por vivienda. - Se permite una edificación auxiliar con una superficie máxima de 20 m2 y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cubrera situada en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación. -Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General			

**CONDICIONES ESTÉTICAS**

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General. Además:

- Se prohíbe expresamente en las fachadas el revoco mediante proyectado de mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas.
- Cubiertas: Se permiten únicamente cubiertas inclinadas de teja cerámica.

USOS**USO PRINCIPAL**

- Uso Residencial (R).

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO		
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	I	P	P1	4	T	
		Producción de energía renovable			P5	Servicio edificación		
	Almacenaje y Distribución	Escaparate		A	A1	4	T	
		Almacenaje y logística			A2	4	T	
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T	
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T	
		Empresas			O2	0	T	
		Sede Institucional			O3	0	T	
	Hotelero	Hoteles, Hoteles – apart., Hostales, Hoteles Balneario y Hospederías		H	H1	0	T	
		Pensiones			H2	0	T	
		Apartamentos turísticos			H3	0	T	
		Turismo Rural			H5	0	T	
		Hostelería sin espectáculo			R1	4-6	T	
	Recreativo	Hostelería con espectáculo		R	R2	4-6	T	
		Salas de reunión y otros locales de ocio			R3	4-6	T	
		Salas de espectáculos			R4	4-6	T	
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T	
	Jardines			J		2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T	
	Parques			P		2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T	
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar		E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria			E2	1-6	T	
		Educación Secundaria			E3	1-6	T	
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Gimnasios y otros locales de entrenamiento	D	D5	4-6	T		
	Administrativo		AI			0	T	
	Sanitario	Consultas externas		S	S1	0	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	0	T	
		Asistencial con residencia			A2	0	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	4-6	T	
		Capacidad mayor de 300 personas			C3	6	T	
	Otros equipamientos		OE			6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U4	1	P	
	Infraestructuras Redes		Colectores de saneamiento de aguas		I	R	Servicio de la edificación	T
			Emisarios y redes de abastecimiento					
			Líneas eléctricas					
			Antenas y líneas de telecomunicaciones					
			Líneas de gas					
			Otras					
		Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		C			
			Telecomunicaciones					
	Gas							
		Otras						
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	P	P1	3-4	T	
		Playas de estacionamiento, etc			P3	2	T	
		Estacionamiento de bicicletas			P4	0	T	
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	2	T	
Agropecuaria	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	T	
		Casetas de Aperos			A2	2	T	

USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente.
-----------------	---------------------------------

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.



CONDICIONES EDIFICATORIAS			R3
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN		UNIFAMILIAR INTENSIVA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en planos de ordenación	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación unifamiliar	
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)		Residencial Unifamiliar (RU)	
DEFINICIÓN			
Edificación de viviendas unifamiliares en parcela de tamaño medio			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		160 m2	
FRENTE MÍNIMO (m)		8 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	60 % (1)	60 % (1)	60 %
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	1,2 m2/m2 (1) (2)		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	7 m		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueo		
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos		
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueo o = a 3 m		No se fija
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m		No se fija
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO		En SUC: 1 plaza cubierta por cada vivienda o 100 m² construidos.	
OBSERVACIONES			
(1) Condiciones para nuevas edificaciones; para la rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado. Para el desarrollo de SUNC/SUB la edificabilidad máxima será la resultante del reparto de aprovechamiento del ámbito.			
(2) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho de compensación.			
- Se permite una edificación auxiliar con una superficie máxima de 20 m2 y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cumbrera situada en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación.			
-Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General. Además:			
• Se prohíbe expresamente en las fachadas el revoco mediante proyectado de mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas.			
• Cubiertas: En el caso de ser cubierta inclinada, deberá ser de teja cerámica.			

**USOS****USO PRINCIPAL**

- Uso Residencial Unifamiliar (RU).

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC	1-6	T	
Industrial	Industrial	Inocuas	I	P	P1	4	T
	Productivo	Producción de energía renovable			P5	Servicio edificio	
	Almacenaje y Distribución	Escaparate		A	A1	4	T
		Almacenaje y logística			A2	4	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
		Hotelero		Hoteles, Hoteles – apart., Hostales, Hoteles Balneario y Hospederías	H	H1	0
	Pensiones			H2		0	T
	Apartamentos turísticos			H3		0	T
	Turismo Rural			H5		0	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T
	Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2
Jardines		J			2	T	
Zonas de acompañamiento de viario		ZAV			2	T	
Parques		P			2	T	
Zonas Verdes no computables		VN			2	T	
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar	DE	E	E1	1-4-6	T
		Educación Primaria			E2	1-6	T
		Educación Secundaria			E3	1	T
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T
	Deportivo	Gimnasios y otros locales de entrenamiento	D	D5	4-6	T	
	Administrativo		AI		0	T	
	Sanitario	Consultas externas	S	S1	0	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0	T	
		Asistencial con residencia		A2	1-6	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	6	T	
		Capacidad mayor de 300 personas		C3	1	T	
		Culto religioso sin residencial		C5	1	T	
	Otros equipamientos		OE		6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	U	U4	1	P	
	Infraestructuras Redes	Colectores de saneamiento de aguas	I	R	Servicio de la edificación	T	
							Emisarios y redes de abastecimiento
							Líneas eléctricas
							Antenas y líneas de telecomunicaciones
							Líneas de gas
							Otras
		Infraestructuras Instalaciones					Abastecimiento de agua y depósitos
	Telecomunicaciones						
	Gas						
	Otras						
	Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	DC	P	P1	3-4	T
					P3	2	T
					P4	0	T
	Agropecuuario	Agrícola	A	A	A1	2	T
A2					2	T	

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.



CONDICIONES EDIFICATORIAS			R4
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN		UNIFAMILIAR EXTENSIVA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en planos de ordenación	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación exenta	
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)		Residencial Unifamiliar (RU)	
DEFINICIÓN			
Edificación de viviendas unifamiliares sobre parcela de tamaño medio.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		300 m²	
FRENTE MÍNIMO (m)		10 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	40% (1)		
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	0,65 m²/m² (1) (2)		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	12 m		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	>= 3 m		
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos		
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	> = a 3 m (3)		
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 3 m		
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	En SUC: 1 plaza cubierta por cada vivienda o 100 m² construidos.		
OBSERVACIONES			
(1) Condiciones para nuevas edificaciones; para la rehabilitación de las existentes se permite mantener el volumen edificado. Para el desarrollo de SUNC/SUB la edificabilidad máxima será la resultante del reparto de aprovechamiento del ámbito. (2) Esta edificabilidad quedará limitada por las condiciones de ocupación, fondo y altura, pudiendo darse el caso de no ser posible materializar el total del aprovechamiento, no existiendo ningún derecho de compensación. (3) Se permitirá el adosamiento a uno de los laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela. - Se permite una edificación auxiliar con una superficie máxima de 20 m2 y 1 planta (PB)/3,5 m de altura a cubrera situada en el área de retranqueo y que no computará a efectos de ocupación. -Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General. -El espacio libre de parcela deberá ser convenientemente ajardinado.			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General. Además: - Se prohíbe expresamente en las fachadas el revoco mediante proyectado de mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas. - Cubiertas: En el caso de ser cubierta inclinada, deberá ser de teja cerámica o de hormigón de color rojo.			



USOS								
USO PRINCIPAL		- Uso Residencial Unifamiliar (RU).						
USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)								
				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T	
Industrial	Industrial Productivo	Producción de energía renovable	I	P	P5	Servicio edificación		
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T	
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	4-5-6	T	
	Hotelero	Hoteles, Hoteles – apart., Hostales, Hoteles Balneario y Hospederías		H	H1	0	T	
		Pensiones			H2	0	T	
		Apartamentos turísticos			H3	0	T	
		Turismo Rural			H5	0	T	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T	
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T	
	Jardines			J		2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T	
	Parques			P		2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T	
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar	E	E	E1	6	T	
		Educación Primaria			E2	1	T	
		Educación Secundaria			E3	1	T	
		Otros Centros			E5	1-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D	D1	1-2	T	
		Pista descubierta con espectadores			D2	1-2	P	
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores			D3	1	P	
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores			D4	1	P	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	6	T	
	Administrativo		DE	AI		1-6	T	
	Sanitario	Consultas externas		S	S1	1-4-6	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	1-6	T	
		Asistencial con residencia			A2	1-6	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	6	T	
		Capacidad mayor de 300 personas			C3	1	T	
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T	
		Culto religioso sin residencia			C5	1	T	
	Otros equipamientos			OE		6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U4	1	P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		I	R	Servicio de la edificación	T	
		Emisarios y redes de abastecimiento						
		Líneas eléctricas						
		Antenas y líneas de telecomunicaciones						
		Líneas de gas						
	Otras							
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos						C
		Telecomunicaciones						
		Gas						
		Otras*						
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	P	P1	3-4	T	
		Playas de estacionamiento, etc			P3	2	T	
		Estacionamiento de bicicletas			P4	0	T	
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	T	
		Casetas de Aperos			A2	2	T	
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.						

* Se permite segregar una pequeña parte de la parcela para la instalación de un Centro de Transformación.



CONDICIONES EDIFICATORIAS		T1	
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN	MIXTA TERCIARIO SERVICIOS - AGROPECUARIO		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación singular		
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)	Agropecuario y Terciario		
DEFINICIÓN			
Corresponde a los ámbitos dedicados a actividades de servicios asociadas con usos agropecuarios y recreativos.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	La existente		
FRENTE MÍNIMO (m)	El existente		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	40 %		
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	0,65 m ² /m ²		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	7 m		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	> 6 m -		
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos		
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	> 6m		
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	> 6m		
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	En SUC: 1 plaza descubierta por cada 50 m ² construidos. En SUNC / SUB, según Ficha ámbito.		
OBSERVACIONES			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.			



USOS							
USO PRINCIPAL		- Uso Agropecuario; - Uso Terciario (TH, TR)					
USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)							
				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		0	T
	Residencial Unifamiliar			RU		0	T
Industrial	Industrial Productivo	Producción de energía renovable	I	P	P5	Servicio edificación	
Terciario	Comercial		T	C1		0	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar	DE	E	E1	1-4-6	T
		Educación Primaria			E2	1-6	T
		Educación Secundaria			E3	1-6	T
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	2	T
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	T
		Instalaciones deportivas extensivas al aire libre			D6	2	T
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	1-2	T
	Administrativo			AI		0	T
	Sanitario	Consultas externas		S	S1	0	T
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	0	T
		Asistencial con residencia			A2	0	T
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	4-6	T
		Capacidad mayor de 300 personas			C3	6	T
	Otros equipamientos			OE		6	P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U4	1	P
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		I	R	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento					
		Líneas eléctricas					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones					
		Líneas de gas					
	Otras						
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos			C		
		Telecomunicaciones					
		Gas					
		Otras					
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	P	P1	3-4	T
		Playas de estacionamiento, etc			P3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas			P4	0	T
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	2	T
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.					



CONDICIONES EDIFICATORIAS		E1	
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN	DOTACIONAL COMPACTO		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación compacta para uso dotacional		
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)	Dotacional Equipamiento (DE E, D, AI, A, C y OE -)		
DEFINICIÓN			
Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	150 m² (1)		
FRENTE MÍNIMO (m)	6 m (1)		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	70 % (2) (3)	70 % (2)	100 %
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	2 m²/m²		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	7 m		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	No se fija	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija	No se fija
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	No se fija	No se fija	No se fija
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija	No se fija
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza por cada 100 m² construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.		
OBSERVACIONES			
(1) En cualquier caso, deberán ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de instalación. (2) Límite para nueva edificación, para rehabilitación de edificios será la existente.			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.			



USOS							
USO PRINCIPAL		- Uso Dotacional Equipamiento en sus categorías DE-E, D, AI, A, C y OE.					
USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)							
				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial comunitaria *		R	U		0	(1)
Industrial	Industrial Productivo	Producción de energía renovable	I	P	P5	Servicio edificación	
Terciario	Comercial	Local comercial **	T	C	C1	4-5-6	(1)
		Venta ocasional **			C4	2	(1)
	Oficinas	Sede Institucional **		O	O3	4-5-6	(1)
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo **		R	R1	4-5-6	(1)
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	(1)
	Jardines			J		2	(1)
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	(1)
	Parques			P		2	(1)
	Zonas Verdes no computables			VN		2	(1)
Dotacional Equipamientos	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias	DE	U	U2	1-6	(1)
		Servicio de limpieza			U4	6	(1)
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		I	R	Servicio de la edificación	(1)
		Emisarios y redes de abastecimiento					
		Líneas eléctricas					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones					
		Líneas de gas					
	Otras	C					
	Infraestructuras Instalaciones				Abastecimiento de agua y depósitos		
					Telecomunicaciones		
					Gas		
		Otras***					
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	P	P1	3-4	(1)
		Edificio exclusivo			P2	6	(1)
		Playas de estacionamiento, etc			P3	2	(1)
		Estacionamiento de bicicletas			P4	2	(1)
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	1-6	(1)
	Comunicaciones - Terminales	Estación de autobuses		CT	CTV	1-6	(1)
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	(1)
		Viveros e invernaderos			A5	2	(1)

* Residencia colectiva asociada a un uso de equipamiento.

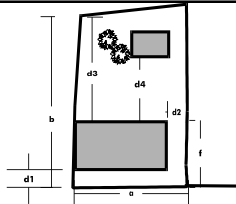
** Complementario de la actividad principal.

*** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

(1) Conforme a lo establecido en los planos de ordenación.

USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.
-----------------	--	---------------------------------



CONDICIONES EDIFICATORIAS			E2
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN		DOTACIONAL EXENTO	
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en planos de ordenación	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación en gran parcela con instalaciones al aire libre.	
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)		Dotacional Equipamiento (DE- E, D, Al, A, C y OE)	
DEFINICIÓN			
Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		500 m² (1)	
FRENTE MÍNIMO (m)		15 m (1)	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
OCUPACIÓN (%)	80 % (2) (3)		
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	1,5 m²/m²		
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	2 plantas (PB+1)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	9 m (4)		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	> 3m	> 3m	La establecida en la Planta Baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija	No se fija
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	> 3 m	La establecida en la Planta Baja
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m	La establecida en la Planta Baja
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza por cada 20 m² construidos.		
OBSERVACIONES			
(1) En cualquier caso, deberán ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de instalación. (2) Límite para nueva edificación, para rehabilitación de edificios será la existente. (3) Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre de parcela a zona ajardinada y un 10% para viales y aparcamientos. (4) En el caso de ser necesaria una mayor altura por la naturaleza de la instalación, ésta podrá autorizarse, previa justificación razonada.			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.			



USOS							
USO PRINCIPAL		- Uso Dotacional Equipamiento en sus categorías DE-E, D, AI, A, C y OE.					
USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)							
				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	U		0	(1)
	Residencial comunitaria **			C		0	(1)
Industrial	Industrial Productivo	Producción de energía renovable	I	P	P5	Servicio edificación	
Terciario	Comercial	Local comercial ***	T	C	C1	4-5-6	(1)
		Venta ocasional ***			C4	2	(1)
	Oficinas	Sede Institucional ***		O	O3	4-5-6	(1)
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo ***		R	R1	4-5-6	(1)
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	(1)
	Jardines			J		2	(1)
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	(1)
	Parques			P		2	(1)
	Zonas Verdes no computables			VN		2	(1)
Dotacional Equipamientos	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias	DE	U	U2	1-6	(1)
		Servicio de limpieza			U5	6	(1)
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		I	R	Servicio de la edificación	(1)
		Emisarios y redes de abastecimiento					
		Líneas eléctricas					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones					
		Líneas de gas					
		Otras					
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		I	C	Servicio de la edificación	(1)
		Telecomunicaciones					
		Gas					
		Otras****					
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	P	P1	3-4	(1)
		Edificio exclusivo			P2	6	(1)
		Playas de estacionamiento, etc			P3	2	(1)
		Estacionamiento de bicicletas			P4	2	(1)
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	1-6	(1)
	Comunicaciones - Terminales	Estación de autobuses		CT	CTV	1-6	(1)
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	(1)
		Viveros e invernaderos			A5	2	(1)
* Con un máximo de 100 m2c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad. ** Residencia colectiva asociada a un uso de equipamiento. *** Complementario de la actividad principal. **** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación. (1) Conforme a lo establecido en los planos de ordenación.							
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.					



CONDICIONES EDIFICATORIAS		EL	
DATOS GENERALES			
DENOMINACIÓN	ZONAS VERDES		
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación en gran parcela con instalaciones al aire libre.		
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)	Dotacional Zonas Verdes (D-V)		
DEFINICIÓN			
Espacios libres de uso y dominio público conformados por parques, jardines y áreas de juego. Se clasifican conforme a las categorías establecidas en la legislación vigente.			
PARÁMETROS PARTICULARES			
CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES			
SUPERFICIE MÍNIMA (m2)	No se fija (1)		
FRENTE MÍNIMO (m)	No se fija (1)		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
	PARQUES (P)	JARDINES (J)	OTRAS ZONAS VERDES
OCUPACIÓN (%)	5 %	10 %	10 %
EDIFICABILIDAD NETA [O. ESTRUCTURAL]	0,05 m²/m²	0,1 m²/m²	0,1 m²/m²
ALTURA MÁXIMA (nº pl sobre rasante)	1 plantas (PB)		
ALTURA MÁXIMA (m sobre rasante)	4 m (2)		
ALTURA MÍNIMA (nº pl sobre rasante)	No se fija		
ALTURA MÍNIMA (m sobre rasante)	No se fija		
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta (3)		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN			
a. Frente de parcela b. Fondo de parcela f. Fondo máximo de la edificación d1. Distancia a alineación exterior d2. Distancia linderos laterales d3. Distancia a lindero posterior d4. Distancia a otros edificios			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS			
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
DISTANCIA A FRENTE (d1)	> 5m	-	-
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	-	-
DISTANCIA A LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	-	-
DISTANCIA A LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	-	-
DISTANCIA A OTROS EDIFICIOS EN MISMA PARCELA(d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		
OTRAS CONDICIONES			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-		
OBSERVACIONES			
(1) En cualquier caso, deberán ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de zona verde. (2) En el caso de ser necesaria una mayor altura por la naturaleza de la instalación, ésta podrá autorizarse, previa justificación razonada. (3) Se permiten instalaciones subterráneas.			
CONDICIONES ESTÉTICAS			
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.			



USOS									
USO PRINCIPAL			- Uso Dotacional Zonas Verdes en todas sus categorías.						
USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)									
				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO		
Industrial	Industrial Productivo	Producción de energía renovable	I	P	P5	Servicio edificación			
Terciario	Comercial	Local comercial. Quiosco	T	C	C1a	6	P		
		Venta ocasional			C4	2	P		
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	P		
Dotacional Equipamientos	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	DE	D	D1	2	P		
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	P		
		Instalaciones deportivas extensivas al aire libre			D6	2	P		
					Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	6
	Establecimientos al aire libre			C4		2		P	
	Otros equipamientos			OE			2-6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U5	6	P		
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		R	RS	Servicio de la zona verde	P		
		Emisarios y redes de abastecimiento			RA				
		Líneas eléctricas			RE				
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			RT				
		Líneas de gas			RG				
		Otras			RO				
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		I	IA				
		Telecomunicaciones			IT				
		Gas			IG				
		Otras*			IO				
	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc		P	P3	2	P		
		Estacionamiento de bicicletas			P4	2	P		
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	2	P		
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	P		
		Casetas de Aperos			A2	6	P		
		Viveros e invernaderos			A5	2	P		
* Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.									
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.							



CONDICIONES EDIFICATORIAS						I	
DATOS GENERALES							
DENOMINACIÓN			INFRAESTRUCTURAS				
ÁMBITO DE APLICACIÓN			Señalado en planos de ordenación				
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA			Elemento singular de infraestructuras				
USO CARACTERÍSTICO (PORMENORIZADO GENÉRICO)			Dotacional Servicios Urbanos – Infraestructuras instalaciones (DE-U, DE-I)				
DEFINICIÓN							
Regula la edificación adosada o exenta destinada a infraestructuras.							
Las condiciones de dichas construcciones serán reguladas por la normativa sectorial vigente.							
PARÁMETROS PARTICULARES							
CONDICIONES ESTÉTICAS							
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.							
USOS							
USO PRINCIPAL		- Uso Dotacional Servicios Urbanos – Infraestructuras instalaciones (DE-U, DE-I)					
USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS)							
			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Terciario	Oficinas	Empresas*	T	O	O2	6	T
Dotacional Equipamientos	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	DE	R	RS		T
		Emisarios y redes de abastecimiento			RA		
		Líneas eléctricas			RE		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			RT		
		Líneas de gas			RG		
		Otras			RO		
		Garajes y aparcamientos			Playas de estacionamiento, etc		
	Estacionamiento de bicicletas	P4	2	T			
	* Complementaria a la infraestructura.						
USOS PROHIBIDOS		Los no permitidos expresamente.					

**TÍTULO 6. ANEXO 1: LEGISLACIÓN.****CAPÍTULO 6.1. NORMATIVA GENERAL.****SUBCAPÍTULO 6.1.1 LEGISLACIÓN ESTATAL DE PRIMER RANGO.**

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978
2. LEY ORGÁNICA 1/2011 de 28 de Enero, reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
4. Ley Org. 4/2011, de 11 de marzo, complementaria de la Ley de Economía Sostenible.
5. Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

SUBCAPÍTULO 6.1.2 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA.

1. LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV Y V).
2. EXTREMADURA: LEY 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la CAEX.
3. EXTREMADURA: LEY 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura
4. EXTREMADURA: Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (LINCE).
5. EXTREMADURA: Decreto 29/2007 de 28 de Septiembre CA Extremadura (atribución de competencias a la Consejería de Fomento, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda)
6. EXTREMADURA: Ley 1/2008 de 22 de Mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura.
7. EXTREMADURA: Decreto 314/2007 de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
8. EXTREMADURA: DECRETO 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento.
9. EXTREMADURA: Ley 110/2015, de 28 de Diciembre, de medidas tributarias y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
10. EXTREMADURA: Ley 16/2010, 21 de Diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

SUBCAPÍTULO 6.1.3 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

1. RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal).
2. EXTREMADURA: LEY 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura
3. EXTREMADURA: Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
4. REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



5. Legislación supletoria:

- a. RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- b. RD 1006/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el art. 115 de la Ley del Suelo.

SUBCAPÍTULO 6.1.4 DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

1. LEY ORGÁNICA 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
2. LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).
3. EXTREMADURA: LEY 10/2015, de 8 de abril, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap V del Título V).
4. EXTREMADURA: DECRETO 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos)
5. LEGISLACIÓN SUPLETORIA: RD 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

SUBCAPÍTULO 6.1.5 ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES.

1. LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV Y V).
2. LEY 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
3. REAL DECRETO 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.
4. EXTREMADURA: Ley 17/2010, de 22 de Diciembre, que regula las mancomunidades y entidades locales menores de Extremadura.
5. LEGISLACIÓN SUPLETORIA
 - a. 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
 - b. RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
 - c. D. de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales

SUBCAPÍTULO 6.1.6 PATRIMONIO HISTÓRICO.

1. DECRETO 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley del Patrimonio del Estado
2. LEY 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español
3. EXTREMADURA: LEY 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
4. Ley 3/2011, 17 de Febrero, Modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
5. Decreto 47/1997, de 22 de abril, por el que se regulan las Áreas de Rehabilitación, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
6. Decreto 93/1997, por el que se regula la actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



7. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
8. Decreto 4/1999, de 12 de enero, para la declaración de árboles singulares en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

SUBCAPÍTULO 6.1.7 PATRIMONIO Y BIENES.

1. Ley 2/2008 de 16 de Junio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Decreto 118/2009 de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento general del inventario del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. EXTREMADURA: DECRETO 70/2010, 12 marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Procedimientos en materia de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. REAL DECRETO 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Decreto 19/2011, de 25 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento en el que se establecen las normas comunes de gestión y administración de los Edificios Administrativos del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se regula su Consejo Gestor.
6. RDL 2/2004, Regulador de las Haciendas Locales
7. 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 por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.
8. 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.
9. EXTREMADURA: DECRETO 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.
10. EXTREMADURA: DECRETO 74/2008, 25 abril, por el que se establece un fondo de cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura.
11. EXTREMADURA: LEY 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX
12. EXTREMADURA: DECRETO 66/2009, 27 marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado.
13. EXTREMADURA: Decreto 111/2004, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas y se modifica parcialmente el Decreto 21/2001, de 5 de febrero, de Valoraciones Fiscales.
14. EXTREMADURA: Decreto Legislativo 2/2006, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Propios.
15. EXTREMADURA: DECRETO 111/2004, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas y se modifica parcialmente.
16. EXTREMADURA: DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Tasas y Precios Públicos
17. EXTREMADURA: Decreto 213/2009, de 18 de Septiembre, por el que se aprueban las bases reguladoras de ayudas a Entidades Locales para la instalación de Puntos Limpios para la recogida selectiva de Residuos Urbanos.

SUBCAPÍTULO 6.1.8 COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES.

1. EXTREMADURA: LEY 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura



2. EXTREMADURA: DECRETO 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.
3. EXTREMADURA: DECRETO 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

SUBCAPÍTULO 6.1.9 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (SIN PERJUICIO DE ESPECIALIDADES)

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

SUBCAPÍTULO 6.1.10 RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

1. LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).
2. REAL DECRETO 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad

SUBCAPÍTULO 6.1.11 INSCRIPCIONES REGISTRALES.

1. 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.

SUBCAPÍTULO 6.1.12 EXPROPIACIÓN FORZOSA.

1. LEY 1954, de 16 de diciembre, sobre expropiación forzosa.
2. DECRETO de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

SUBCAPÍTULO 6.1.13 CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

1. Ley 30/2007, Ley de Contratos del Sector Público.
2. 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.
3. Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales

SUBCAPÍTULO 6.1.14 MEDIO AMBIENTE.

Artículo 6.1.14.1 EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

- a. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (estatal).
- b. Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad de Extremadura.
- c. Decreto 54/2011, de 29 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de evaluación ambiental.
- d. Decreto 81/2011, de 20 Mayo, Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- e. Ley 26/2007 de 23 de Octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

Artículo 6.1.14.2 ESPACIOS NATURALES Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

- a. Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de las aves silvestres



- b. Directiva 97/49/CE, de 29 de julio, que modifica el anexo 1 de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres
- c. Directiva 94/24/CE, de 8 de junio, por la que se amplía el Anexo 2 de la Directiva 79/409/CEE
- d. Directiva 92/43 de la CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (D.O. nº L 206 de 22 de julio). (Directiva Hábitats).
- e. Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo de 1991, por la que se modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- f. Reglamento 3528/86/CEE de protección de los bosques contra la contaminación atmosférica.
- g. Directiva 79/409 de la CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres (D.O. nº L 103 de 25 de abril). Modificada por la Directiva 91/244/CE (D.O. nº L 115 de 8 de mayo).
- h. Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a la protección de las aves y de sus espacios vitales.
- i. Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- j. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril, y la Ley 21/2015, de 20 de junio.
- k. 1899 INSTRUMENTO de Ratificación del Convenio Europeo del Paisaje (número 176 del Consejo de Europa), hecho en Florencia el 20 de octubre de 2000. (BOE 05-02-2008).
- l. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- m. Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
- n. Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre (BOE, núm. 151, de 25 de junio de 1998).
- o. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- p. Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- q. Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- r. Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- s. Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Red Natura 2000 en Extremadura.
- t. 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.
- u. Decreto 37/2001, de 6 de marzo por el que se regula el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura
- v. Decreto 47/2004, de 24 de abril por el que se dictan normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura

**Artículo 6.1.14.3****MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO**

- a. Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- b. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- c. Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- d. Ley 37-2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- e. Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre
- f. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- g. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- h. Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre por que se modifica parcialmente el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a la contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- i. Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- j. Real Decreto 717/1987, de 27 de mayo, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/75 y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de nitrógeno y plomo.
- k. Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1975, de 6 de febrero y se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas.
- l. Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.
- m. Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975.
- n. EXTREMADURA: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

Artículo 6.1.14.4**ACTIVIDADES MOLESTAS.**

- a. 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 6.1.14.5**RESIDUOS**

- a. Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- b. Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- c. ORDEN MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- d. RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006.
- e. RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.
- f. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.



- g. Real Decreto 1254/99, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- h. Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- i. DECRETO 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.
- j. Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- k. REAL DECRETO 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos.
- l. REAL DECRETO 606/2003, de 23 de mayo, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.
- m. RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- n. RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.
- o. REAL DECRETO 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- p. REAL DECRETO 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- q. ORDEN de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- r. Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- s. Plan Regional de Residuos
- t. EXTREMADURA: Decreto 20/2011, de 25 de Febrero, sobre el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma.
- u. Plan Nacional Integrado de Residuos para el período 2008-2015, de 20 de Enero de 2009 (acuerdo del Consejo de Ministros).
- v. Ley (Estatal) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

SUBCAPÍTULO 6.1.15 CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES.

- 1. CARRETERAS
 - a. EXTREMADURA: LEY 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.
- 2. VÍAS PECUARIAS
 - a. Ley 3/95 de Vías Pecuarias
 - b. EXTREMADURA: DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, modificado por el Decreto 195/2001 de 5 de Diciembre.
 - c. 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
- 3. MONTES



- a. LEY 10/2006, de 28 de abril, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 29-04-2006)
- b. Ley 21/2015, de 20 de Julio, que modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- c. LEY 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común
- d. EXTREMADURA: DECRETO 66/2001, de 2 de mayo, por el que se regulan ayudas para gestión sostenible de montes en el marco del desarrollo rural.

SUBCAPÍTULO 6.1.16 AGUAS.

- 1. 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. (BOE de 16-01-2008)
- 2. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE de 07-07-2007)
- 3. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001).
- 4. Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007)
- 5. Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
- 6. Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1998; c.e. BOE núm. 286, de 30 de noviembre de 1998).
- 7. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 77, de 29 de marzo de 1996).
- 8. Real Decreto 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- 9. Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
- 10. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- 11. Orden de 16 de diciembre de 1988 (Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo), relativa a los métodos y frecuencias de análisis o de inspección de las aguas continentales que requieran protección o mejora para el desarrollo de la vida piscícola (BOE núm. 306, de 22 de diciembre de 1988).
- 12. Real Decreto 1341/2007, de 11 de octubre, de gestión de la calidad de las aguas de baño.
- 13. Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.
- 14. Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sobre características básicas de calidad que deben ser mantenidas en las corrientes de agua superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable.

SUBCAPÍTULO 6.1.17 TURISMO.

- 1. EXTREMADURA: LEY 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- 2. DECRETO 86/2007, de 8 de mayo, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad de Extremadura.
- 3. EXTREMADURA: DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.



SUBCAPÍTULO 6.1.18 INDUSTRIA.

1. EXTREMADURA: LEY 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura

SUBCAPÍTULO 6.1.19 COMERCIO.

1. Ley 7/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista.
2. EXTREMADURA: LEY 3/2002, de comercio de la CAEX.

SUBCAPÍTULO 6.1.20 TRANSPORTES.

1. LEY 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres
2. REAL DECRETO 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.
3. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.
4. Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre).

SUBCAPÍTULO 6.1.21 OTRA NORMATIVA SECTORIAL.

1. LEY 34/98, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
2. LEY 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
3. LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
4. LEY ORGÁNICA 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana y RD 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre explosivos.
5. 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.
6. Decreto sobre protecciones aeronáuticas (24.2.72).
7. LEY 22/1973, de 21 de julio, de Minas
8. Ley 14/2010, 9 diciembre, de caza de Extremadura.
9. Decreto 2263/74, de 20 de julio, que contiene el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.



10. EXTREMADURA. Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
11. Decreto nº 19/1985, de 9 de mayo, de Ordenación de los Campamentos de Turismo.
12. Decreto nº 35/1985, de 16 de septiembre, que regula las Zonas de preferente localización de campamentos públicos de turismo.
13. Decreto nº 46/1994, de 22 de marzo, de supresión de la exigencia de Director titulado recogida en el Decreto nº 19/1985, de 9 de mayo.

SUBCAPÍTULO 6.1.22 LEGISLACIÓN AGRARIA.

1. EXTREMADURA: LEY 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío.
2. EXTREMADURA: LEY 5/1992, de 26 de noviembre, sobre la ordenación de las producciones agrarias de Extremadura, modificada por la Ley 2/2004, de 10 de Mayo.
3. EXTREMADURA: DECRETO 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

SUBCAPÍTULO 6.1.23 LEGISLACIÓN CIVIL.

1. REAL DECRETO de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.
2. LEY 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
3. LEY 49/1960 de la Jefatura del Estado de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal.
4. LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
5. DECRETO 4104/1964, de 24 de diciembre de Arrendamientos Urbanos

SUBCAPÍTULO 6.1.24 EDIFICACIÓN.

1. Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria, modificado por el R.D. 835/2002 de 2 de agosto.
2. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

SUBCAPÍTULO 6.1.25 POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.

1. EXTREMADURA: LEY 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.
2. EXTREMADURA: DECRETO 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de fomento de la vivienda en Extremadura
3. EXTREMADURA: LEY 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura
4. EXTREMADURA: LEY 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.
5. EXTREMADURA: LEY 8/1997, de 18 de Junio, de promoción de la accesibilidad.
6. EXTREMADURA: LEY 3/2001 de 26 de Abril, de calidad, promoción y acceso a la vivienda.
7. EXTREMADURA: Decreto 109/1996, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995 de 6 de Abril de fomento de la vivienda.
8. EXTREMADURA: Decreto 8/2003, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento. de la Ley de promoción de la accesibilidad.
9. EXTREMADURA: Decreto 114/2009, de 21 de Mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012.



10. EXTREMADURA: Decreto 51/2010, de 5 de Marzo, exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública, actualizando precios del Decreto 114/2009, de 21 de Mayo, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de Mayo.
11. EXTREMADURA: Decreto 114/2009, de 21 de mayo, que establece el nuevo Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2009-2012,
12. EXTREMADURA: Decreto 51/2010, de 5 de marzo, de exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública, actualizando precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo.

CAPÍTULO 6.2. NORMATIVA TÉCNICA.

SUBCAPÍTULO 6.2.1 EDIFICACIÓN.

1. REAL DECRETO 341/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y disposiciones derivadas.
2. REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación.
3. DECRETO 165/2006 de 19 de Septiembre, que establece el modelo, formalidades y contenido del libro del edificio.

SUBCAPÍTULO 6.2.2 ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS.

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

SUBCAPÍTULO 6.2.3 AGUA.

1. REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
2. ORDEN de 28 de diciembre 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
3. ORDEN de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.
4. ORDEN de 28 de Julio de 1974 por la que se aprueba el "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y se crea una "Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones".

SUBCAPÍTULO 6.2.4 AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO.

1. REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.
2. EXTREMADURA: DECRETO 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

SUBCAPÍTULO 6.2.5 BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

1. LEY 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
2. EXTREMADURA: Ley 8/1997, 18 junio, de promoción de la accesibilidad en Extremadura.
3. EXTREMADURA: Decreto 8/2003, de 28 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la accesibilidad.
4. REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación
5. LEY 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.



6. ORDEN de 3 de Marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.
7. REAL DECRETO 355/1980, de 25 de Enero sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.
8. EXTREMADURA: LEY 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura
9. EXTREMADURA: DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
10. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

SUBCAPÍTULO 6.2.6 COMBUSTIBLES Y GASES

1. REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por real decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el real decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el real decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.
2. REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio".
3. ORDEN de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la instrucción técnica complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.
4. REAL DECRETO 1853/1993, de 22 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.
5. REAL DECRETO 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.
6. ORDEN de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AG6 y ITC-MIE-AG11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible.
7. ORDEN de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible 10, 15, 16, 18 y 20.
8. ORDEN de 7 de junio de 1988, del Mº de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que Utilizan Gas como Combustible.
9. REAL DECRETO 919/2006 de 28 de junio por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.
10. ORDEN de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueban la instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de Gases Combustibles y la instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.
11. ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1984, y modificado por Orden de 28 de octubre de 1983.
12. REAL DECRETO 3484/1983, de 14 de diciembre, por el que se modifica el apartado 5.4 incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.
13. ORDEN de 26 de octubre de 1983, por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974, que aprueba el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos.



14. RESOLUCIÓN 24 julio 1963 (Dir. Gral. Industrias Siderometalúrgicas). GAS. Normas para Instalaciones de gases licuados del petróleo con depósitos de capacidad superior a 15 kgs.

SUBCAPÍTULO 6.2.7 ELECTRICIDAD.

1. LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
2. REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.
3. REAL DECRETO 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
4. REAL DECRETO 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
5. REAL DECRETO 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.
6. ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.
7. REAL DECRETO 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno de España, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.
8. REAL DECRETO 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.
9. REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT).
10. 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 ITC-LAT 01 a 09 («B.O.E.» 19 marzo).
11. EXTREMADURA: DECRETO 252/2009, de 4 de Diciembre, que modifica el Decreto 63/2008, de 11 de Abril, de bases reguladoras de ayudas a Entidades Locales para sus instalaciones eléctricas municipales.

SUBCAPÍTULO 6.2.8 ENERGÍA.

1. LEY 82/1980, de 30 de diciembre de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.
2. REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.
3. EXTREMADURA: LEY 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.
4. EXTREMADURA: Decreto 56/2008, de 28 de Marzo, de habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica.
5. EXTREMADURA: Decreto 160/2010, de 16 de Julio, de procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, mediante parques eólicos.

**SUBCAPÍTULO 6.2.9 HABITABILIDAD.**

1. 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.

SUBCAPÍTULO 6.2.10 INSTALACIONES ESPECIALES.

1. Ley 9/2002 de 14 de Noviembre, de impulso a la localización industrial.
2. Decreto 37/2004 de 5 de Abril, de autorización administrativa de centros, establecimientos y servicios sanitarios.
3. REAL DECRETO 413/1997, de 21 de Marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.
4. REAL DECRETO 783/2001, 6 julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes.
5. REAL DECRETO 903/1987, de 10 de julio por el que se modifica el Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, sobre pararrayos radiactivos.
6. DECRETO 1836/1999, 3 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas, modificado por el RD 35/2008 de 18 de Enero.

SUBCAPÍTULO 6.2.11 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

1. REAL DECRETO 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

SUBCAPÍTULO 6.2.12 SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS.

1. REAL DECRETO 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
2. RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010)
3. REAL DECRETO 60/2011, de 21 de enero, sobre las normas de calidad ambiental en el ámbito de la política de aguas.
4. REAL DECRETO-LEY 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
5. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
6. REAL DECRETO 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el R.D. 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 VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Agua.
7. REAL DECRETO 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el R.D. 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 VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
8. RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.
9. LEY 10/1998, de 21 de abril, de la Jefatura del Estado sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.



10. REAL DECRETO 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).
11. EXTREMADURA: DECRETO 20/2011, de 25 de febrero, sobre el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad Autónoma.

SUBCAPÍTULO 6.2.13 SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

1. REAL DECRETO 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
2. REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
3. REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención.
4. REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
5. REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
6. Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura
7. REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
8. REAL DECRETO 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
9. Real Decreto 349/2003, de 21 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo, y por el que se amplía su ámbito de aplicación a los agentes mutágenos
10. REAL DECRETO 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.
11. REAL DECRETO 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
12. REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
13. REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
14. REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
15. REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
16. Real Decreto 337/2010, de 19 de marzo, por el que se modifican el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención; el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción
17. LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Normativa de Desarrollo.
18. REAL DECRETO 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.
19. ORDEN de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas.
20. ORDEN de 31 de enero 1940, del Mº de Trabajo. Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Capítulo VII. Andamios.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento forma parte del Plan General Municipal de Robledollano, contratado por la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo del Gobierno de Extremadura, y redactado por el gabinete de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**

Corresponde con el RESUMEN EJECUTIVO, ajustándose a los contenidos requeridos por el artículo 79-2 de la LSOTEX, que debe incluir, en todo caso:

1. Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto de la ordenación urbanística anteriormente vigente.
2. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Se realiza, además, una somera descripción de los parámetros fundamentales de la ordenación del PGM.

1.1 PLANEAMIENTO ANTERIOR.

El planeamiento urbanístico vigente en el Municipio es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 10 de diciembre de 1985 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 4 de marzo de 1988.

1.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1.2.1 INTRODUCCIÓN.

Dentro del marco de referencia de los criterios de sostenibilidad que se han tenido en cuenta para la redacción del Plan, el modelo del PGM de Robledollano se define desde los siguientes criterios:

- Todos los crecimientos urbanos planteados se sitúan en continuidad con el núcleo existente, no considerándose conveniente, tanto por razones medioambientales como de economía en la ejecución de infraestructuras y la prestación de servicios públicos, la aparición de nuevos núcleos urbanos residenciales alejados.
- Planteamiento del suelo urbano en práctica coincidencia con el establecido en el PDSU anterior, añadiendo las áreas que están ocupadas en la actualidad y las necesarias para completar el tejido urbano.
- Creación de Suelo Urbanizable Residencial en continuidad con las áreas ya ocupadas.

1.2.2 ESTRUCTURA GENERAL.

1.2.2.1 SUELO URBANO.

En términos globales, la propuesta de la revisión es continuista con respecto a los planteamientos del PDSU de 1988, aún vigente, en lo relativo a la ordenación del suelo urbano consolidado, basándose también en una delimitación acotada a los límites de las áreas consolidadas.

Así, el centro urbano queda consolidado con tipologías de manzana compacta, que es la configuración predominante, salvaguardando algunas áreas perimetrales con ordenanza unifamiliar.

En lo relativo a las áreas ocupadas de manera irregular, se ha optado por asumir su existencia, ordenando espacialmente los ámbitos y estableciendo las cargas urbanísticas correspondientes a su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

1.2.2.2 SUELOS DE NUEVO DESARROLLO.

Conforme a lo explicado anteriormente, para el **Suelo Urbano No Consolidado**, se distinguen dos situaciones, según se trate de suelos ya ocupados y/o urbanizados, y suelos vacantes.

- **Suelos ocupados y/o urbanizados parcialmente.** El primer grupo corresponde con una primera corona situada al sur de la Travesía de Robledollano, donde han ido apareciendo viviendas con infraestructuras construidas simultáneamente, pero sin amparo del planeamiento. Se delimitan así una serie de Unidades de Actuación de Regularización.
- **Suelos vacantes integrados en la trama urbana.** Son ámbitos que han quedado entre los señalados en el apartado anterior, sin ocupar pero que son necesarios para completar y suturar los fragmentos urbanos existentes. Su desarrollo será a través de Actuaciones Urbanizadoras.

La propuesta que realiza el nuevo Plan General respecto al **Suelo Urbanizable** consolida la estructura del núcleo, suponiendo únicamente una corona alrededor de los suelos urbanos en el borde sureste. Así, se clasifican como Suelo Urbanizable dos ámbitos situados al sur del núcleo urbano, en continuidad con las zonas de SUNC.

1.2.2.3 SUELO NO URBANIZABLE.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable, y con arreglo al artículo 11.2 de la LSOTEX, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General Municipal distingue entre **Suelo No Urbanizable Común (SNUC)** y **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)**, con las siguientes subcategorías:

- a. SNUP-N1 Suelo No Urbanizable de protección natural de ZEPA y ZEC “Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque”.
- b. SNUP-N2 de Protección Natural Forestal.
- c. SNUP-A1 de Protección Ambiental de cauces.
- d. SNUP-E1 de Protección Estructural agraria.
- e. SNUP-C1 de Protección Cultural de yacimientos arqueológicos.
- f. SNUP-I de Protección de Infraestructuras.

1.2.3 PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

ELEMENTOS EDIFICADOS Y SINGULARES.

Nº	ELEMENTO	PROTECCIÓN CULTURAL		PROTECCIÓN URBANÍSTICA	SITUACIÓN
1	IGLESIA DE SAN BLAS	IPHE		INTEGRAL	SU
2	ESCUDO	IPHE		INTEGRAL	SU
3	FUENTE DE LA SERILLA	IPHE	IAVE	INTEGRAL	SNU
4	PUENTE DE LAS VEGAS	IPHE		INTEGRAL	SNU
5	ANTIGUO SANATORIO	IPHE	IAVE	INTEGRAL	SNU
6	ANTIGUA HERRERÍA	IPHE		INTEGRAL	SNU
7	ABREVADERO		IAVE	INTEGRAL	SU
8	APRISCOS		IAVE	PARCIAL	SU
9	CALERA I		IAVE	INTEGRAL	SNU
10	CALERA II		IAVE	INTEGRAL	SNU
11	VIVIENDA DE TRABAJADOR		IAVE	AMBIENTAL	SU
12	VIVIENDA MEDIANO PROPIETARIO		IAVE	AMBIENTAL	SU
13	VIVIENDA MEDIANO PROPIETARIO		IAVE	AMBIENTAL	SU
14	VIVIENDA MEDIANO PROPIETARIO		IAVE	AMBIENTAL	SU
15	VIVIENDA GRAN PROPIETARIO		IAVE	AMBIENTAL	SU
16	CASA TRADICIONAL			AMBIENTAL	SU
17	CASA TRADICIONAL			AMBIENTAL	SU
18	CORTIJO			AMBIENTAL	SU



19	PUENTE MOLINILLOS			INTEGRAL	SNU
20	MOLINO VENTA VIEJA			PARCIAL	SNU
21	CEMENTERIO			PARCIAL	SNU
22	CASA TRADICIONAL			AMBIENTAL	SU
23	LAGAR. ANTIGUA ALMAZARA		IAVE	PARCIAL	SNU

ESPACIOS PÚBLICOS

ID.	ELEMENTO	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
EP-1	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	-	AMBIENTAL
EP-2	PLAZA DE SAN BLAS	-	AMBIENTAL

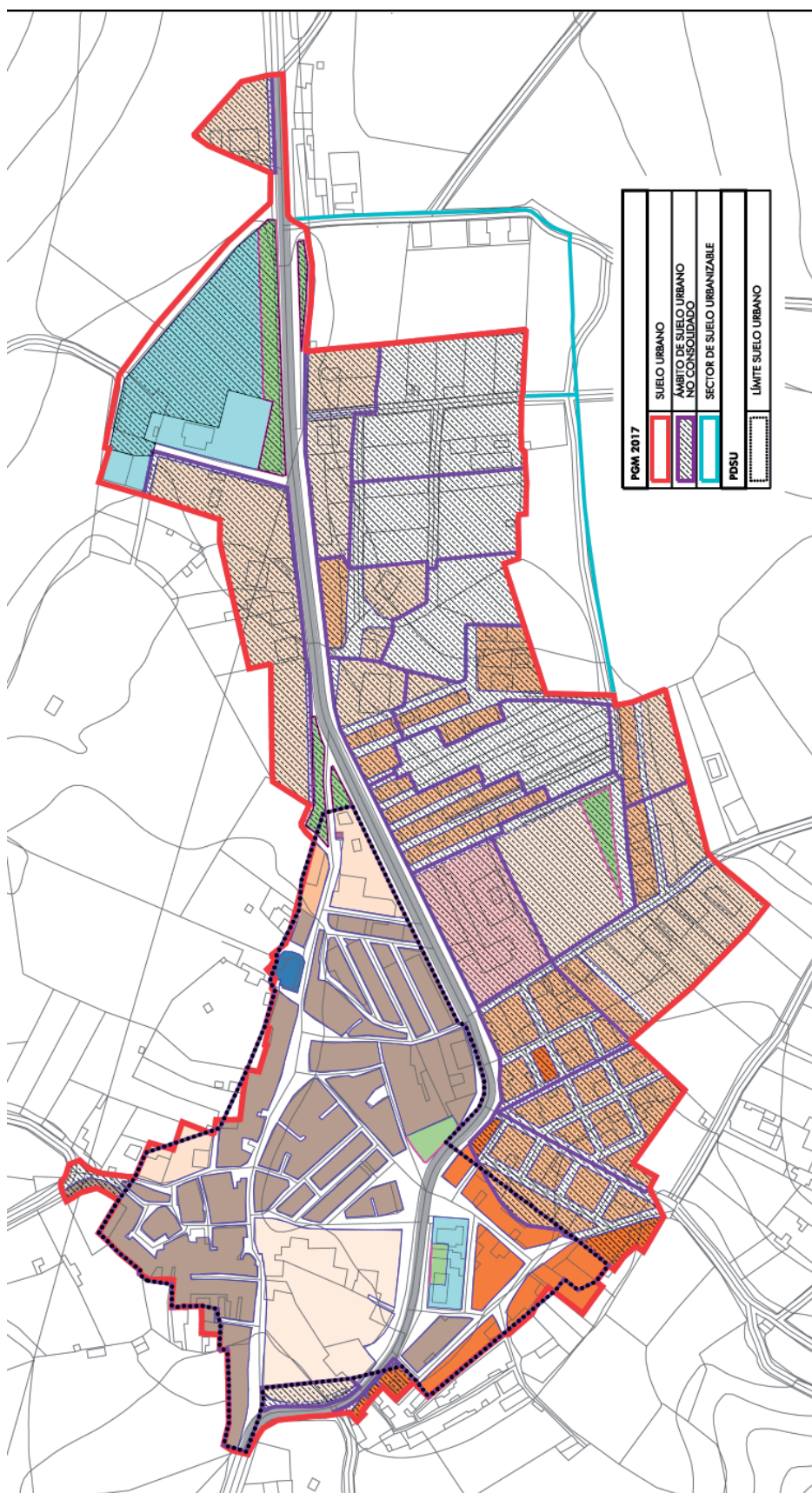
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Para garantizar la protección de estos yacimientos conforme al artículo 453.3 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Plan General relaciona los elementos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio.

SIERRA DEL CARABAL (PINTURA RUPESTRE). Pintura rupestre esquemática: puntos y barras (Alvarado et al. 1991: 140-144).

1.3 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR

El presente PGM mantiene el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior, centrando sus propuestas en los terrenos ya clasificados como urbano y los ya ocupados en la actualidad.



Las propuestas más relevantes respecto a la ordenación anterior se resumen:

1. Mantenimiento como Suelo Urbano Consolidado del Suelo Urbano del PDSU.
2. Delimitación del Suelo Urbano No Consolidado de las zonas exteriores al límite del PDSU ocupadas de forma irregular.
3. Ampliación de nuevas áreas de SUNC con los suelos necesarios para completar la estructura urbana del sur del núcleo.
4. Delimitación de dos sectores de Suelo Urbanizable en el borde sureste.

1.4 CUANTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

1.4.1 CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por el presente Plan General, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

Se considera la población actual de 372 habitantes, que se podría incrementar hasta la capacidad total por nº de viviendas del Suelo Urbano, para lo cual se consideran los siguientes datos.

La población total estimada es la siguiente:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIES (m2)		CAPACIDAD TEÓRICA	
			Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
SUELO URBANO CONSOLIDADO	84.973	Viv. principales	145	372
		Capacidad remanente	4	8
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	100.887		353	706
TOTAL SUELO URBANO	185.860		503	1.087
SUELO URBANIZABLE	23.742	Capacidad nuevos ámbitos	47	95
TOTAL SUELO URBANIZABLE	23.742		47	95
TOTAL	209.602		550	1.182

1.4.2 SUPERFICIES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SU Y SUB.

1.4.2.1 SUELO URBANO.

	SUPERFICIE TOTAL m ²
<i>Suelo Urbano Consolidado</i>	84.973
<i>Suelo Urbano No Consolidado AA</i>	98.087
<i>Suelo Urbano Consolidado UR</i>	32.800
SUELO URBANO	185.860



Correspondiendo al **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**.

ACTUACIONES DE REGULARIZACIÓN (SUNC-*/AA)

Nº	SUPERFICIE	EDIF TOTAL	EDIF. COEF.	CESIONES ZV	CESIONES EQ	CESIONES TOTAL	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD
1	6.160	3.900	0,63	390	390	780	29	46
2	5.566	2.891	0,52	289	289	578	23	41
3	5.028	2.869	0,57	287	287	574	22	44
4	10.532	6.307	0,60	631	631	1.261	37	35
5	4.283	2.290	0,53	229	229	458	18	42
6	2.939	1.626	0,55	163	163	325	10	34
7	3.463	1.829	0,53	183	183	366	11	33
8	4.583	2.809	0,61	281	281	562	14	31
9	8.966	5.405	0,60	540	540	1.081	28	31
10	2.022	1.196	0,59	120	120	239	6	30
11	4.496	2.365	0,53	237	237	473	18	40
12	2.686	1.519	0,57	152	152	304	9	35
18	660	463	0,70	46	46	93	8	121
19	1.441	1.010	0,70	101	101	202	7	47
20	5.262	3.334	0,63	526	263	789	0	0

A DESARROLLAR POR ACTUACIÓN URBANIZADORA. SUNC-*/UR

Nº	SUPERFICIE	EDIF TOTAL	EDIF. COEF.	CESIONES ZV	CESIONES EQ	CESIONES TOTAL	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD
13	7.056	3.669	0,52	734	0	734	24	49
14	6.077	3.160	0,52	316	316	632	21	35
15	4.329	2.251	0,52	225	225	450	15	35
16	6.180	3.214	0,52	321	321	643	21	35
17	9.158	4.762	0,52	476	476	952	32	35

1.4.2.2 SUELO URBANIZABLE.

Nº	USO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	SUPERFICIE RED BÁSICA (m2s)	APROVECHAMIENTO MEDIO ÁREA REPARTO (m2/m2) (sobre total)	EDIF. TOTAL (m2c)
1	Residencial	15.109	15.109	0	0,45	6.799
2	Residencial	8.633	8.633	0	0,45	3.885
	TOTALES	23.742	23.742			10.684

**1.4.3 RESUMEN.**

	SUPERFICIE TOTAL m²
<i>Suelo Urbano Consolidado</i>	84.973
<i>Suelo Urbano No Consolidado AA</i>	68.087
<i>Suelo Urbano No Consolidado UR</i>	32.800
SUELO URBANO	185.860
<i>Suelo Urbanizable residencial</i>	24.663
SUELO URBANIZABLE	24.663
<i>SNUC</i>	219.936
TOTAL SNUC	219.936
<i>SNUP-N1</i>	17.757.200
<i>SNUP-N2</i>	24.559.101
<i>SNUP-A1</i>	11.673.500
<i>SNUP-E1</i>	6.630.090
<i>SNUP-I1</i>	709.650
TOTAL SNUP	61.329.541
SUELO NO URBANIZABLE	61.549.477
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	61.760.000

1.5 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 66 de la LSOTEX, tras la aprobación inicial del presente PGM se produjo la suspensión del otorgamiento de licencias en los ámbitos donde se alteraba el régimen urbanístico vigente.

**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 20/03/2018 y n.º CC/024/2018, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Robledollano.

Aprobación definitiva: 21/12/2017.

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, 20 de marzo de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán