ACUERDO de 28 de febrero de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, del Plan General Simplificado de Ceclavín. (2019AC0060)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de 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 virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-04-15), "los municipios con una población igual o inferior a 5.000 habi-

tantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado" con sujeción a unas determinadas reglas. Contemplando ciertas peculiaridades para los municipios, que como el de Ceclavín, tiene una población igual o inferior a 2.000 habitantes (Regla 6.ª).

El citado municipio cumple los requisitos exigibles para acogerse a este especifico régimen, y propone la aprobación de un Plan General que se adapta en su estructura documental a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 24-06-10.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, pero con las peculiaridades específicas que para este "tipo" de planeamiento posibilita este régimen simplificado.

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

A C U E R D A :

1) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

2) Publicar como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

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

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, 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 Procedimiento Administrativo Común

de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 28 de febrero de 2019.

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º
La Presidenta,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal simplificado, señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha de 28 de febrero de 2019, quedando como sigue:

TITULO I. CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1.1.- DEFINICIONES

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

SECCIÓN 1.1.1.- DEFINICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

ARTÍCULO 2.- ALINEACIÓN

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

ARTÍCULO 3.- MANZANA

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

ARTÍCULO 4.- PARCELA O PARCELA URBANÍSTICA

Es la unidad de propiedad a la que se le asignan usos y aprovechamientos urbanísticos, estando sujeta al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada Norma Zonal.

ARTÍCULO 5.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

ARTÍCULO 6.- ANCHO DE VIAL

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

ARTÍCULO 7.- RASANTE

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

SECCIÓN 1.1.2. PARCELA

ARTÍCULO 8.- PARCELA EDIFICABLE

Para que una parcela se considere edificable, ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento que le fuesen aplicables, contar con acceso directo desde vial público, apto para el tráfico rodado, que garantice- el acceso de los servicios de protección contra incendios y la evacuación de sus ocupantes, y contar con agua potable, sistemas 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 en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar

o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

ARTÍCULO 9.- PARCELA MÍNIMA

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

ARTÍCULO 10.- PARCELA AFECTADA

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

ARTÍCULO 11.- PARCELA PROTEGIDA

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

ARTÍCULO 12.- LINDEROS O LINDES

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

ARTÍCULO 13.- LINDERO FRONTAL O FRENTE DE PARCELA

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

ARTÍCULO 14.- FONDO DE PARCELA

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

ARTÍCULO 15.- CÍRCULO INSCRITO

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

ARTÍCULO 16.- CERRAMIENTO DE PARCELA

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

SECCIÓN 1.1.3.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 17.- EDIFICACIÓN ALINEADA

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

ARTÍCULO 18.- FONDO EDIFICABLE

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

ARTÍCULO 19.- PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

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

ARTÍCULO 20.- EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

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

ARTÍCULO 21.- ÁREAS DE MOVIMIENTO

Se entenderá como Área de movimiento, el área dentro del cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición en cada Norma Zonal.

ARTÍCULO 22.- PATIO DE PARCELA

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

ARTÍCULO 23.- PATIO ABIERTO

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

ARTÍCULO 24.- SUPERFICIE LIBRE

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

ARTÍCULO 25.- EDIFICACIÓN AISLADA

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

ARTÍCULO 26.- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

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

ARTÍCULO 27.- EDIFICACIÓN LIBRE

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

ARTÍCULO 28.- PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

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

SECCIÓN 1.1.4.- INTENSIDAD DE LA EDIFICACION

ARTÍCULO 29.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ARTÍCULO 30.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA

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

ARTÍCULO 31.- SUPERFICIE EDIFICABLE

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

ARTÍCULO 32.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD O EDIFICABILIDAD

Es el coeficiente, expresado en metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2/m^2), que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.

SECCIÓN 1.1.5.- VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION

ARTÍCULO 33.- NIVEL DE RASANTE

Es la cota superior del pavimento, acera, calzada o terreno en contacto con la alineación, medido en el punto medio de cada cara o fracción de la misma con diferencia de nivel inferior a un (1) metro.

ARTÍCULO 34.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

ARTÍCULO 35.- ALTURA TOTAL

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

ARTÍCULO 36.- ALTURA DE LAS INSTALACIONES

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

ARTÍCULO 37.- ALTURA DE PLANTA

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que definen dicha planta.

ARTÍCULO 38.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

ARTÍCULO 39.- PLANTA BAJA

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara inferior del forjado de suelo, no excede de ciento noventa (190) centímetros.

ARTÍCULO 40.- PLANTA DE PISOS

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

ARTÍCULO 41.- ENTREPLANTA

Se denomina entreplanta al volumen situado en la planta baja y retranqueada de la fachada a una distancia superior a tres (3) metros, localizándose su forjado inferior en una posición intermedia entre el suelo y techo de dicha planta, con una superficie máxima del setenta (70) por ciento de la superficie del local al que pertenezca. Su uso será el mismo que el del citado local y su acceso a través de aquel.

ARTÍCULO 42.- BAJO CUBIERTA

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado sobre la altura de la edificación, computándose como superficie construida a partir de ciento cincuenta (150) centímetros, de altura libre de planta.

ARTÍCULO 43.- SÓTANO

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

ARTÍCULO 44.- 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 ciento noventa (190) centímetros.

ARTÍCULO 45.- CUERPOS VOLADOS

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

ARTÍCULO 46.- CUERPOS CERRADOS

Son aquellas partes de la edificación que están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y 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 ciento cincuenta (150) centímetros.

ARTÍCULO 47.- 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 susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

ARTÍCULO 48.- BALCONES

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

ARTÍCULO 49.- TERRAZAS

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, pudiendo estar parcialmente volados sobre la línea de edificación y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la Norma Zonal correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las condiciones de los balcones en caso de presentar vuelos sobre la alineación.

ARTÍCULO 50.- ELEMENTOS SALIENTES

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

ARTÍCULO 51.- VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

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

ARTÍCULO 52.- PENDIENTE DE CUBIERTA

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

ARTÍCULO 53.- CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Salvo que las Condiciones Particulares de la Norma Zonal o Zona de Ordenación Urbanística, lo prohibieran, se podrá levantar edificación auxiliar al servicio de los edificios principales, con destino a usos no prohibidos en la presente Normativa.

Estas construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones del presente Título y las que se fijen en cada Norma Zonal.

ARTÍCULO 54.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sin perjuicio de las Condiciones Particulares de la Norma Zonal, sobre el plano de cubierta o sobre el forjado de la azotea sólo se permitirán:

La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta grados sexagesimales (30º), con peralte de arranque en fachadas inferior a treinta (30) centímetros.

Los petos de barandillas de fachadas y de patios interiores con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, medido desde la cara superior del forjado o elemento constructivo que forma el techo de la última planta, sean de elementos opacos o transparentes.

Los petos de separación entre azoteas medianeras, opacos o transparentes, que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

La creación de un espacio diáfano y abierto sobre la azotea para protección de la misma y desarrollo de las actividades tradicionales de secado y curado de productos. El cerramiento de este espacio a fachada se materializará mediante un peto opaco de ciento veinte (120) centímetros, de altura máxima y huecos abiertos sobre él, sin carpintería con una superficie mínima total del treinta y cinco por ciento (35%) de la fachada de este espacio.

Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, con una altura máxima de tres (3) metros, sobre la cara superior del último forjado o elemento constructivo que forma el techo de la última planta.

Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.

Los elementos técnicos de instalaciones.

TÍTULO II. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO 2.1.- GENERALIDADES

SECCIÓN 2.1.1.- ALCANCE DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 92.- 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 93.- SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO

El presente Plan General Municipal, sustituye a las NNSS hasta ahora vigentes en el ámbito del Término Municipal, que quedan derogadas a la entrada en vigor del Plan, salvo los efectos de transitoriedad procedentes, al amparo de la legislación aplicable.

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

ARTÍCULO 94.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

ARTÍCULO 95.- 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.

SECCIÓN 2.1.2.- REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

ARTÍCULO 96.- 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:

Cuando 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.

Cuando 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 veinte años desde su entrada en vigor.

ARTÍCULO 97.- 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 y 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 98.- 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 y 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 99.- SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO

Cuando concurran 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 su 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 y Ordenación Territorial de Extremadura.

SECCIÓN 2.1.3.- CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACCIÓN

ARTÍCULO 100.- 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:

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a los que indiquen los de mayor escala. 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, estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

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 aquellos sobre éstas.

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 plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

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, menos 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.- DISPOSICIONES

SECCIÓN 2.2.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ARTÍCULO 101.- 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 previsto por la legislación urbanística.

ARTÍCULO 102.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

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

Instrumentos de Gestión: que definen los actos previos a la ejecución material de las actividades urbanizadoras y edificatorias.

Instrumentos de Ejecución Material, que incluyen los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

SECCIÓN 2.2.2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN. TIPOS DE ACTUACIONES

ARTÍCULO 103.- TIPOS DE ACTUACIÓN

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades o sub-unidades de actuaciones completas, salvo cuando se trate de la ejecución de actuaciones edificatorias.

A estos efectos, cabe distinguir los siguientes tipos de actuación:

Actuaciones Urbanizadoras: se desarrollarán conforme al procedimiento de Actuaciones Urbanizadoras previstos en el artículo 107 y desarrollado en los artículos 123 a 140 de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Actuaciones Asistemáticas o de Urbanización por Obras Públicas Ordinarias: se desarrollarán conforme al procedimiento de Obras Públicas Ordinarias previsto en los artículos 108 y 155 de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Sistemas Generales: se desarrollarán conforme a los artículos 109 de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Actuaciones edificatorias: se desarrollarán conforme a lo previsto en los artículos 110, 156 y 157 de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

ARTÍCULO 104.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Conforme al artículo 124 de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y en los Programas de Ejecución, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo. El Plan General establece en su Ordenación Estructural la delimitación de las Unidades de Actuación, tanto en Suelo Urbano No Consolidado (U-Nº) como en Suelo Urbanizable (U.B.-Nº)

SECCIÓN 2.2.3.- RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES

ARTÍCULO 105.- EJECUCIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

Estas actuaciones se desarrollarán mediante Programas 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 9/2010, de modificación 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 Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, eligiéndose entre los siguientes:

Sistemas de ejecución indirecta:

Compensación

Concertación

Sistemas de ejecución directa:

Cooperación

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 106.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS O DE URBANIZACIÓN POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las Unidades de Actuación delimitadas por el presente Plan General, con superficie menor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera, se podrán desarrollar conforme al régimen de Obras Públicas Ordinarias establecido en el artículo 155 de la Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con las siguientes particularidades:

El suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable en el contexto de la Actuación Asistemática, se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

Entrega obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria o forzosa en el contexto de la Unidad de Actuación.

Entrega en virtud de convenio urbanístico a suscribir entre la propiedad afectada por la actuación y la Administración actuante.

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.

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

Los Municipios podrán permitir 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.

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 Asistemática, siendo éstos quienes sufragarían directamente su coste, y haciendo innecesario el cobro de cuotas por parte de la Administración.

ARTÍCULO 107.- ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

La obtención del suelo destinado a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:

Cesión por inclusión en la Unidad de Actuación Urbanizadora.

Cesión por reparcelación en Actuación Asistemática.

ARTÍCULO 108.- 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 del suelo, o por tener que completar su urbanización.

El procedimiento se desarrollará conforme a las siguientes particularidades:

Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos con destino público señaladas en el planeamiento.

Los promotores costearán los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutarán las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento conforme al siguiente procedimiento:

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

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

Proyecto de Reparcelación

Convenio Urbanístico

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

Se exceptúan de este procedimiento las obras de pequeña entidad que completen la urbanización existente, pudiéndose ejecutar simultáneamente a las obras de edificación, y con cargo al promotor. Estas obras de urbanización deberán ser incluidas en el correspondiente Proyecto de Edificación, asumiendo el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 109.- 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 110.- URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, o que haya adquirido la condición de solar en Suelo Urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación se cumplan los requisitos siguientes:

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. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza establecida en el apartado 4 siguiente.

Tratándose de suelo incluido en el Ámbito de Suelo Urbano No Consolidado (UA) o UB de Suelo Urbanizable con Programa de Ejecución aprobado, que se hayan cumplido los requisitos establecidos en el artículo 108 de LSOTEX, y además, se haya aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Que el compromiso de urbanizar alcance, 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.

Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, que se establecerá como mínimo en el cien por cien (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 Reparcelación, cuando se hubiere tramitado.

Que con la solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y estableciéndose tal condición en todas las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto cualesquiera que sea su naturaleza.

SECCIÓN 2.2.4.- INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

ARTÍCULO 111.- PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

El Programa de Ejecución determinará y organizará 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 Ley 9/2010, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Objeto

Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refiere con las redes de infraestructura, 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.

Describirán las obras de urbanización a realizar 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. En el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, se presentará garantía, financiera o real, 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 (7%) del coste previsto de las obras de urbanización.

Contenido

Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector, o modifique la ordenación detallada incluida en el Plan

Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

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.

Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y 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 indirecta, y relación precisa de los compromisos asumidos en caso de gestión directa.

Proposición jurídico-económica que contenga:

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 acuerdo ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.

Estimación de los gastos de urbanización: Parte de los solares resultantes de la actuación, la retribución del agente urbanizador o determinación que constituirán las cuotas cuando se prevea el pago en metálico y recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

Iniciativa

Los Programas 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 112.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Según el Artículo 121 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Los proyectos a que se refiere el apartado anterior contendrán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obra y servicios, además de los estudios y planes de seguridad que procedan.

Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.

Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Normas Zonales. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Al desarrollarse el Plan General con el contenido de la Disposición Adicional 3ª de LSOTEX, se establece la posibilidad de desarrollo de las Unidades de Actuación con superficie igual o inferior a cinco mil (5.000) meros cuadrados por procedimiento de Obras Públicas Ordinarias, según se establece.

SECCIÓN 2.2.5.- DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ARTÍCULO 113.- DERECHOS

En el artículo 13 de LSOTEX, apartados 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se detallan los derechos establecidos para las distintas clases de suelo. Los derechos que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo se definen genéricamente en el uso, disfrute y explotación de los terrenos, sin colisionar con la legislación ni el planeamiento urbanístico vigente.

Así lo recoge la presente Normativa Urbanística.

ARTÍCULO 114.- DEBERES

El artículo 14 de la LSOTEX, apartado 1, recoge los deberes que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, cuyo cumplimiento es condición previa para el legítimo ejercicio de los derechos enunciados en la sección anterior.

En Suelo Urbano y Urbanizable son de aplicación los deberes legales que comportan las actuaciones de urbanización recogidas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio)

SECCIÓN 2.2.6.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

ARTÍCULO 115.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

La adquisición del derecho a edificar en Suelo Urbano y Urbanizable exige previamente el cumplimiento de los requisitos de planeamiento y gestión, los requisitos de ejecución y la adquisición de la condición de solar.

ARTÍCULO 116.- REQUISITOS PREVIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Los requisitos previos de planeamiento y gestión son los siguientes:

En Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

La Aprobación Definitiva del Plan General Municipal.

La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanizadora. (PGM)

La determinación del Sistema de Actuación.

La Aprobación del Programa de Ejecución.

La Aprobación del Proyecto de Urbanización.

En Unidades de Actuación Asistemática (Obras Públicas Ordinarias) en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, según la Disposición Adicional 3ª de LSOTEX.

La Aprobación Definitiva del Plan General Municipal.

La delimitación de la Unidad de Actuación Asistemática. (PGM)

La obtención del suelo público establecido por la ordenación detallada de alguna de las siguientes formas:

Cesión vinculada a la reparcelación de la Unidad de Actuación

Cesión en virtud de Convenio Urbanístico

La Aprobación del Proyecto de Urbanización

En Actuaciones Edificatorias en Suelo Urbano Consolidado (Z.O.U.s)

La Aprobación Definitiva del Plan General Municipal.

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 117.- REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR

Se define según el punto 2.3. de la Disposición Preliminar de LSOTEX, como la parcela ya dotada de los servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, los siguientes:

Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. En actuaciones de muy baja densidad localizadas en el medio rural, de carácter aislado y previa autorización por el planeamiento urbanístico general, la pavimentación de estas vías podrá realizarse con materiales naturales.

Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento urbanístico general, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden. Excepcionalmente, previa autorización por el planeamiento urbanístico general, se permitirá en actuaciones de muy baja densidad localizadas en ámbitos rurales de carácter aislado, sustituir alguno de estos servicios por otros alternativos más adaptados al medio natural.

SECCIÓN 2.2.7.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PROVISIONALES

ARTÍCULO 118.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL

Según el artículo 187 de LSOTEX, podrán autorizarse en Suelo Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable Común, cuando no dificultaren la ejecución de los Planes de Ordenación Urbanística,

usos u obras justificados de carácter provisional, que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse, sin indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

SECCIÓN 2.2.8.- REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

ARTÍCULO 119.- 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 Norma Zonal en 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 el Plan, en los artículos 174 a 185

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

La seguridad de las personas y bienes.

La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

La integridad del dominio público.

Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de calificación urbanística previa a la concesión de la licencia de obras.

ARTÍCULO 120.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Las actuaciones sobre estos Bienes se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en dicho Catálogo. Tomo III del Plan General Municipal.

ARTÍCULO 121.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

En desarrollo del artículo 79.1.b) de LSOTEX, se establecen las siguientes situaciones:

Fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas, y que impidan la efectividad de su destino.

Fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado precedente.

Se establece el siguiente régimen de obras y usos en cada una de las situaciones de fuera de ordenación definidas:

En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatibles:

Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el artículo 79 b) de LSOTEX, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, salvo las obras destinadas

exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables.

En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la Norma Zonal del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

En edificios existentes en situación fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible:

Además de las obras directamente admitidas en la LSOTEX, se podrán realizar todas las obras en los edificios permitidos en la Norma Zonal de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

No se podrán realizar obras de ampliación de superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones del Plan, salvo las estrictamente necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable en habitabilidad y accesibilidad. Se permitirán no obstante cualquier otra obra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.

Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

Salvo determinación en contra de la Norma Zonal de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

ARTÍCULO 122.- EDIFICACIONES O INSTALACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES

El artículo 192 de LSOTEX especifica: Las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos, regulados por la ordenación territorial y urbanística, se consideran:

Clandestinos, cuando se realicen o se hayan realizado sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.

Ilegales, cuando, aun contando con los actos legitimadores a que se refiere la letra anterior, se realicen o hayan realizado en disconformidad con la ordenación territorial y urbanística.

El artículo 193 de LSOTEX, establece el régimen de legalización de las actuaciones clandestinas, en su apartado 1: Cuando cualquiera de las Administraciones Públicas, en el ejercicio de sus funciones, aprecie la existencia de actuaciones clandestinas deberá ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o realizando o se hayan realizado las mismas. Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración Urbanística competente. La Administración Local, en colaboración con los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, estará obligada a personarse en la instrucción de los procedimientos judiciales necesarios, en su caso.

Las actuaciones ilegales se regulan en el artículo 194 de LSOTEX: Las actuaciones ilegales estarán sujetas al mismo régimen de legalización que las actuaciones clandestinas, según lo especificado en el párrafo anterior, pero con las siguientes peculiaridades:

El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

En ningún caso podrán legalizarse:

Actuaciones ilegales realizadas en Suelo No Urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de Suelo No Urbanizable, que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

SECCIÓN 2.2.9.- PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

ARTÍCULO 123.- 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 (Estatal) 22/2011, de Residuos y suelos contaminados.

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

A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

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.

Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radiactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. Los puntos

de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de dos mil (2.000) metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.

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,…)

Residuos reciclables de otro origen: Comprenden residuos de origen industrial no contaminantes, como coches y similares, que pueden ser reciclados.

Residuos peligrosos: Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial.

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 Residuos y Suelos Contaminados.

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.

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.

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.

En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Pecuarias y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

ARTÍCULO 124.- VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES)

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por el RDL 1/2001, 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 siguientes 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 siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 9/2008 que modifica al RD 849/1986, de 11 de abril)

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerando 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:

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.

Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con un arqueta de control, previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes; deber preverse la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

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.

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 periodo de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:

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.

Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, White-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, perdoroetileno, etc.

Aceites y grasas flotantes.

Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas o por integración con otras, originen o puedan originar:

Algún tipo de molestia pública.

La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

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.

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.

Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo II.

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.

Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

Dióxido de azufre (SO2):	**5 partes por millón**
Monóxido de carbono (CO):	100 partes por millón
Cloro:	1 parte por millón
Sulfhídrico (SH2):	20 partes por millón
Cianhídrico (HCN):	10 partes por millón

Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado por parte 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.

Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.

Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.

Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pre-tratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertido con las características o con concentración de contaminantes igual o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación

Parámetros	**Valor límite**
T (ºC)	40 oC
pH (comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l

DQO	1500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2000 mg/l
Ciauros libres	1 mg/l
Cianuro totales	5 mg/l
Dióxido de azufre (SO2)	15 mg/l
Fenoles totales (C6H11O5)	2 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Sulfatos (en SO4-2)	2000 mg/l
Sulfuros (en S-2)	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO5	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (AS)	1 mg/l
Bario (Ba)	10 mg/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)	2 mg/l
Fosfato total (P)	SO mg/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)	2500
Sangre	0 mg/l

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

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones, que pudieran 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 pre-tratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de setenta y cinco (75) milímetros, antes del vertido a la alcantarilla.

Los cauces 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 de los mismos o circunstancias análogas.

Queda terminantemente prohibido, el empleo de agua de dilución en los vertidos.

Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adaptarse 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 pre-tratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares, no incluidos 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 cauces vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.e.: Kg/día, g/mes, etc.)

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

Contaminante	Fangos Activados	Digestión Anaerobia	Nitrificación
Amoniaco	480	1500	-
Arsénico	0,1	1,6	-
Borato (Boro)	0,05-100	2	-
Cadmio	10-100	0,02	-
Calcio	2500	-	-
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	-
Cobre	1	1-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1000	5	-
Plomo	0,1	0,5	-
Manganeso	10	-	-
Magnesio	-	1000	50
Mercurio	0,1-5	1365	-
Níquel	1-2,5	-	0,25
Plata	5	-	-
Sodio	-	3500	-
Sulfato	-	-	500

Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,8-10	5-20	0,08-0,5

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

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

ARTÍCULO 125.- 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 la aplicación), y normas complementarias.

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 corretoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto definido en este Plan General.

Instalaciones de combustión

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a veinticinco mil (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.

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 un (1) metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de quince (15) 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.

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 cincuenta (50) p.p.mg.

En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de local.

En los talleres donde se realicen operaciones de pintura o similar, deberán 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 doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o capacidad superior a diez (10) vehículos, será preceptivo disponer de sistemas 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 cincuenta (50) p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada quinientos (500) metros cuadrados.

La extracción forzada en aire de garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el presente artículo.

Otras instalaciones que necesitan chimenea

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, en los siguientes casos:

Garajes con superficies superiores a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Hornos incineradores.

Hornos industriales.

Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.

Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.

Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

Instalaciones de pinturas. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería

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

ARTÍCULO 126.- 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 Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Protección contra el Ruido (DB-HR).

ARTÍCULO 127.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

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, en particular Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Seguridad contra el incendio (DB-SI).

ARTÍCULO 128.- PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIACTIVA

A los efectos de calificación de esta actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas y Real Decreto 35/2008, de 18 de enero, por el que se modifica el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas, aprobado por Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre.

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 radiactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrá ser autorizados, previa la adopción de la 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 786/2001.

ARTÍCULO 129.- 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 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 de 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.

SECCIÓN 2.2.10.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO

ARTÍCULO 130.- VÍAS PECUARIAS

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

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establece los siguientes tipos de vías:

Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los setenta y cinco (75) metros.

Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los treinta y siete metros y medio (37,50)

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

Coladas: Su anchura se determinará por acto administrativo de clasificación de vías pecuarias.

En el término municipal sólo se localizan dos coladas: Colada del Camino a Alcántara y Colada del Camino de Ceclavín a Coria.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al ganadero y

otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos se establece de acuerdo con la normativa sectorial recogida en la presente normativa del Suelo No Urbanizable Protegido Vías Pecuarias (SNUP-E3).

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de la parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de cinco (5) metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente, en concreto para la realización del Proyecto de obras de la carretera, se cumplirán los artículos 34 y 35 del Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Extremadura, que especifican lo siguiente: "*En los caos en que sea preciso ocupar con carácter permanente terrenos de vías pecuarias para líneas férreas, autopistas, carreteras, embalses, aeropuertos y otras obras de interés general, la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía a petición de la entidad titular de las obras, incoará el oportuno expediente de modificación de trazado.*

Estas modificaciones de trazado se realizarán del mismo modo que las modificaciones consecuencia de las ordenaciones territoriales, es decir, deberá asegurar la integridad superficial, la continuidad del tránsito ganadero y la idoneidad de los itinerarios para el resto de los usos compatibles y complementarios."

ARTÍCULO 131.- CAUCES NATURALES

Los cauces existentes en el Término Municipal quedan regulados por el Reglamento de Dominio Público hidráulico, RD 9/2008 que modifica el RD 849/1986 y texto refundido de la Ley de Aguas 1/2001 de 20 de julio. (TRLA) Así como lo establecido en el R.D. 638/2016 de modificación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

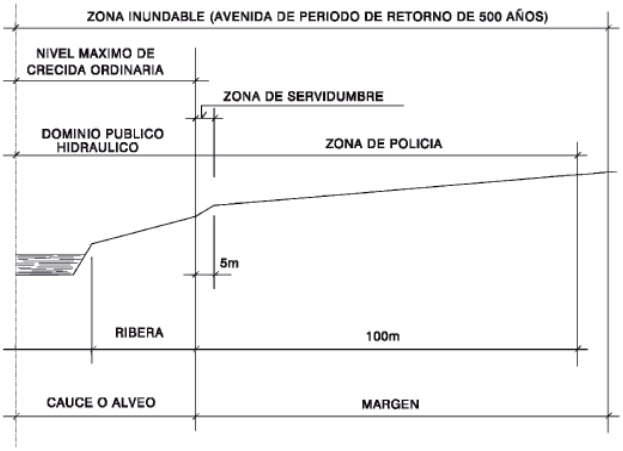
Por tanto quedan sujetos a las protecciones establecidas por los mismos, de las que se derivan las siguientes normas:

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien (100) metros, de anchura; condicionando el uso y actividades a desarrollarse en éstos. La zona de policía podrá ampliarse cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en concreto, al objeto de proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable, se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidos en los Artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se deben mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización cerrada.

No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional, de acuerdo con el artículo 7 del RD 9/2008.

Toda actuación sobre el dominio público hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.



Esquema protección cauces

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce, cruzando solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores y aliviaderos que se proyecten se deberá prever que los cauces a los que viertan tenga capacidad suficiente para el volumen de vertido.

Como norma general, el vertido de aguas residuales deberá contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Las captaciones de aguas superficiales y subterráneas para abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

La reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general, según la Ley de Aguas.

En el caso concreto de las unidades U6, U7, U8, U9, y U 10, así como UB-3, UB-4 y UB-5, deberán introducir sistemas de drenaje sostenibles, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue, según establece el Artículo 126 ter, apartado 7, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

CONDICIONES GENERALES EN CAUCES, ESTABLECIDAS POR EL R.D. 638/2016 DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Protección del estado natural de los cauces

El planeamiento general previsto se desarrolla sin afectar negativamente a los cauces que existen en el ámbito de actuación.

Se prohíbe cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, evitando que afecte a sus características físicas y que se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

Asimismo, ce conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se dicten , que sean de aplicación.

Obra e instalaciones en dominio público hidráulico

El dominio público hidráulico de los cauces públicos se define en el artículo 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 9/2008.

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.

Toda actuación que se realice en terrenos pertenecientes al 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 este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Actuaciones en las márgenes de los cauces

De acuerdo a lo establecido en el texto Refundido de la Ley de Aguas, 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. En estas zonas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme a lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo 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 previa de este Organismo para su ejecución.

Limitaciones a los usos en las márgenes de los cauces

Además de por la zona de policía de cauces, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en casos de avenidas extraordinarias, lo que se concentra en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La **zona de flujo preferente** es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidos en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.**

Se consideran **zona inundable** los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la zona inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el **artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.**

Actuaciones situadas fuera de la zona de policía afectadas por la zona de flujo preferente o por la zona inundable

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el articulo 6.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, **les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes** si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los **artículos 9 bis, 9 ter, 9 quarter y 14.bis** del Reglamento del Dominio Público Hidráulico**,** y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

SECCIÓN 2.2.11.- RED DE DOTACIONES

ARTÍCULO 132.- REGULACIÓN

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

ARTÍCULO 133.- 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 10% o la Administración competente en las condiciones que 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 o dotaciones 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.

ARTÍCULO 134.- 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 establecidos en el artículo 107 de estas Ordenanzas.

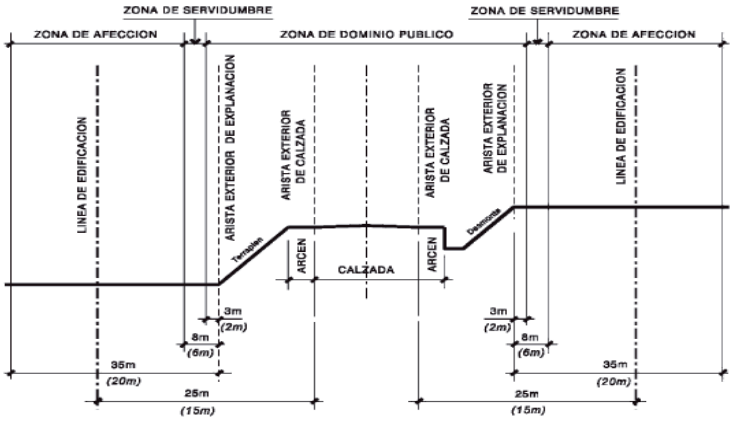
ARTÍCULO 135.- RED DE COMUNICACIONES: RED VIARIA REGULADA POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS

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 proyección 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 de 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.

Esquema Zonas afectadas en carreteras básicas, inter-comarcales y locales/vecinales, según Ley 7/1995, de la Comunidad Autónoma de Extremadura



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:

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 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.

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 prohibidas en esta zona cualquier cerramiento de parcela, así como cualquier tipo de construcción 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.

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.

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.

Línea de edificación: Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcción 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.

Excepciones en tramos urbanos de la red de carreteras

Se considera tramo urbano de una carretera el 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 existen edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

Reducción de distancias

Travesías:

En travesías con frentes de fachadas 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.

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.

Autorizaciones

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

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

Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

Red de carreteras en Suelo Urbanizable

Cuando una carretera atraviese o límite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, se establece 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 vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan General Municipal, emita el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo.

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. (Plano OE-1)

Anuncios publicitarios en carreteras

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

Accesos en carreteras

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 Organismo correspondiente.

ARTÍCULO 136.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

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.

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.

Afecciones

La existencia de elementos de la red de infraestructura 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.

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 de noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y sus modificaciones, por el que se regulan la actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Los proyectos de urbanización correspondientes a los sectores de Suelo Urbanizable que atraviesan estos pasillos eléctricos, preverán el soterramiento, desvío o un tratamiento de ajardinamiento como espacio libre público, sin arbolado.

Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica

De acuerdo con el art. 158 del Real Decreto 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:

El vuelo sobre el predio sirviente.

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.

El derecho de paso o acceso para atender el establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de abonado, si fuera necesario.

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

Distancias de seguridad

Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas establecidas en el Reglamento, debiendo cumplir las distancias mínimas de la legislación sectorial vigente.

Otras infraestructuras

El resto de las infraestructuras, quedarán reguladas por la normativa sectorial correspondiente.

SECCIÓN 2.2.12.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y CONTROL

ARTÍCULO 137.- ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA

Estarán sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo enumerados en el Artículo 172 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, “LINCE”.

ARTÍCULO 138.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los Artículos 180 y 184 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, “LINCE”.

ARTÍCULO 139.- ACTOS SUJETOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

Estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria, los actos definidos en el Anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regulado en el Título II, Capítulo II, Sección 1ª y en el Anexo II del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura, el cual desarrolla la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Estarán sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental Abreviada o Simplificada, los actos definidos en el Anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, regulado en el Título II, Capítulo II, Sección 2ª y en el Anexo III del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura, el cual desarrolla la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ARTÍCULO 140.- LICENCIAS SOBRE BIENES DE INTERÉS CULTURAL E INMUEBLES CATALOGADOS

Conforme los artículos 31 y 34.2. de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos como Bien de Interés Cultural, declarado o incoado, y en los Bienes Inventariados, en el procedimiento de concesión de cualquier tipo de Licencia Municipal se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, emitido previamente.

ARTÍCULO 141.- AUTORIZACIONES EN SNU: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

En los casos en que el presente Plan General permita la edificación en el Suelo No Urbanizable, se procederá, para el SNU Común conforme a lo establecido en el artículo 18.2., y para el SNU Protegido, conforme al artículo 24 de la LSOTEX.

ARTÍCULO 142.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

Para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, las obligaciones de los propietarios en relación con la conservación de estos inmuebles se recogen en el artículo 22.2., de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

"Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Cultural extremeño están obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción".

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

En el caso de iniciativa municipal, la regulación genérica de las Ordenes de Ejecución viene establecida en los Artículos 166 y concordantes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, la orden de ejecución puede venir dada desde la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, al amparo del artículo 23.1 de la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. El procedimiento será conforme a lo establecido en los restantes epígrafes de dicho artículo 23.

ARTÍCULO 143.- DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 165 y concordantes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

En aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan, por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, la declaración de ruina está sujeta a las determinaciones del artículo 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura; a saber:

"*1.- La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Turismo que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en él mismo se adopten.*

2.- La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Turismo.

3.- En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias que, en todo caso, serán excepcionales.

4.- La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3., conlleva la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.

5.- La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado 1 de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien".

ARTÍCULO 144.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Toda actuación que contradiga el presente Plan General o que vulnere las disposiciones de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en su Capítulo VI, artículos 198, 199 y 200 o de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, será automáticamente considerada Infracción Urbanística, habilitando a la administración competente en cada caso a adoptar las correspondientes medidas de paralización, suspensión, anulación, sanción, etc, conforme a los artículos 198 y siguientes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, al artículo 51 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística y al Título VIII de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 198, establece los siguientes tipos de infracciones:

Infracciones muy graves:

Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como Sistemas Generales o que estén calificados como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental o

tengan la consideración de dominio público, conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

La destrucción de Bienes Catalogados o declarados de Interés Cultural y las parcelaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable Protegido por planeamiento general o especial.

La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en indicada Ley.

Infracciones graves:

Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación en el resto de suelos no indicado en el apartado b) anterior, o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

La realización de obras mayores no amparadas por licencia, o en su caso, calificación territorial o autorización correspondiente de la Administración autonómica, salvo que por escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o Calificación Urbanística de la Administración cuando proceda.

La colocación de instrumentos fijos o móviles de publicidad, el vertido de escombros u otros residuos, depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

La omisión, en las obras de construcción, edificación y urbanización de la publicidad estática exigida por indicada Ley, o de su información preceptiva, así como la inclusión en la misma de información falsa o disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

La obstaculización de la labor inspectora.

La omisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en indicada ley.

Infracciones leves:

Son infracciones leves las operaciones y actividades de relevante territorial realizadas sin contar, o en disconformidad, con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe

urbanístico y, en todo caso, cuantas infracciones tipificadas en indicada Ley no tengan la consideración de graves o muy graves.

Incurren en responsabilidad sancionadora urbanística los miembros de las Corporaciones Locales y las autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actos, actuaciones o actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando las toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en indicada Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la entidad de la infracción tolerada o consentida y de sus consecuencias para el interés general.

TÍTULO III. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 3.1.- CONDICIONES GENERALES Y CLASES DE SUELO

ARTÍCULO 145.- CONDICIONES GENERALES

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la gestión y/o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

ARTÍCULO 146.- CLASES DE SUELO

El territorio del término municipal de Ceclavín se clasifica en Suelo No Urbanizable, Urbanizable y Suelo Urbano.

ARTÍCULO 147.- SUELO NO URBANIZABLE

Según el artículo 11 de LSOTEX, el Suelo No Urbanizable, lo constituyen todos aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador y aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda. También aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos. Todo ello se refleja en los Planes de Ordenación (Planos OE-1 y OE-2).

ARTÍCULO 148.- SUELO URBANIZABLE

Integran el Suelo Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por LSOTEX, en su artículo 10, por el Planeamiento de Ordenación Urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio.

ARTÍCULO 149.- SUELO URBANO

El Suelo Urbano lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el Artículo 9 de la LSOTEX, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General y así queda reflejado en los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO 3.2.- DIRECTRICES

ARTÍCULO 150.- DIRECTRICES TÉRMINO MUNICIPAL

Ámbitos de aplicación:

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General Municipal persigue los siguientes objetivos:

Delimitación de las zonas urbanas, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.

Creación del 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.

Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.

Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del núcleo.

Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación de sistema estructural que lo articule.

Establecer en el "Informe de viabilidad económica" una programación por cuatrienios del desarrollo financiero del Plan General.

ARTÍCULO 151.- DIRECTRICES DE SUELO NO URBANIZABLE

Los criterios aplicables en el Suelo No Urbanizable son:

Delimitación de las zonas que, por poseer valores ambientales, naturales, paisajísticos, estructurales o de infraestructuras, han de protegerse del proceso urbanizador.

Racionalizar el uso de los recursos naturales.

Limitar el consumo de suelo necesario para el crecimiento racional del núcleo urbano y la implantación de actividades productivas que mejoren las condiciones socioeconómicas de la población.

Determinación de las condiciones bajo las cuales es posible establecer ciertas construcciones en los suelos rústicos que reúnan valores que les hagan merecedores de especial protección.

Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección en cada caso.

Utilizar el suelo destinado al crecimiento para mejorar la articulación de las áreas urbanas existentes.

Protección del patrimonio histórico, cultural y arqueológico, estableciendo las condiciones de protección de cada caso.

En la clasificación del Suelo No Urbanizable protegido se considera necesario diferenciar la variedad específica de protección tal y como indica el Decreto 7/2007, de 23 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Excluir de la urbanización los terrenos afectados por la legislación de protección o policía del Dominio Público Hidráulico, de la naturaleza o del patrimonio cultural, y los que deban quedar sujetos a esta protección por sus valores ecológicos, agrícola, ganaderos, forestales, paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos.

Recuperación de las construcciones agrícolas abandonadas y en desuso.

Conservar y mantener el suelo y en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, contaminación y para la seguridad o salud públicas.

Establecimiento de medidas de protección del suelo agrario y forestal, especialmente en los suelos de alto valor agrícola.

Determinación de las construcciones ilegales situadas dentro del término municipal, de modo que se regularice la situación de las mismas, conforme a la legislación vigente.

ARTÍCULO 152.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANIZABLE

Las directrices adoptadas con carácter estructural, en el suelo urbanizable son las siguientes:

Definición del modelo territorial y sus elementos básicos.

El establecimiento del uso global y aprovechamiento.

La fijación de la densidad y edificabilidad máxima.

Delimitación de las áreas de reparto y su aprovechamiento medio.

Delimitación de las Unidades de Actuación (UB-Nº) en el entorno del Suelo Urbano.

ARTÍCULO 153.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las directrices con carácter estructural del planeamiento en el Suelo Urbano Consolidado persiguen compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento y potenciación de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales.

Configuran la ordenación estructural del Suelo Urbano Consolidado las siguientes determinaciones:

Establecimiento y delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs)

Determinaciones de los usos globales. Se considera como uso global aquel que caracteriza el destino de un ámbito en el conjunto de la ordenación.

Determinación de la edificabilidad residencial máxima en el ámbito de referencia.

El criterio adoptado por la propuesta del Plan General Municipal es el mantenimiento de las edificaciones y los usos existentes en las zonas consolidadas, así como de las condiciones de edificación establecidas.

ARTÍCULO 154.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANO SOMETIDO A UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Las directrices con carácter estructural, en el Suelo Urbano incluido en Unidades de Actuación Urbanizadora son las siguientes:

El establecimiento del uso global.

La fijación de la densidad máxima.

El señalamiento de la edificabilidad máxima, en el ámbito delimitado.

CAPÍTULO 3.3.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 3.3.1.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 155.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General Municipal define el Suelo No Urbanizable según lo especificado en el artículo 151 de las presentes Normas.

Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable aparecen grafiado en los Planos de Ordenación O.E.-1 y O.E.-2, del presente documento.

ARTÍCULO 156.- CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se establecen las siguientes categorías para el Suelo No Urbanizable:

Suelo No Urbanizable Común (SNUC); distinguiéndose estas dos subcategorías:

SNUC-A: Los terrenos de SNUC incluidos en las Dehesas de Valdemarcos, Valdegarrido, Valdescobón, Posial y Hocino.

SNUC-B: El resto de los terrenos de SNUC, fundamentalmente los localizados al norte de la carretera EX-372

Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP); dentro de ésta categoría el Plan General de Ceclavín distingue las siguientes subcategorías:

a) Por su valor natural (SNUP-N):

SNUP-N1. Suelo No Urbanizable de Protección Red Natura 2.000

SNUP-N2. Suelo No Urbanizable de Protección: Hábitats prioritarios

SNUP-N3. Suelo No Urbanizable de Protección, otros valores ambientales

b) Por su valor paisajístico (SNUP-P):

SNUP-P. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística

c) Por su valor estructural (SNUP-E):

SNUP-E1. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

SNUP-E2. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola

SNUP-E3. Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias

d) Por su valor cultural yacimientos arqueológicos (SNUP-C):

SNUP-C. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural

e) Por la preservación de infraestructuras (SNUP-I):

SNUP-I1. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Viarias

SNUP-I2. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Energía Eléctrica

ARTÍCULO 157.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La ocupación y uso de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable deben producirse y desarrollarse siempre con arreglo a los principios de desarrollo del medio rural adecuados a su carácter propio y a la utilización racional de los recursos naturales.

Podrán realizarse en Suelo No Urbanizable:

Cualquiera que sea su categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos o instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia, y cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

Los que comporten la división en fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.

La instalación de cerramientos de parcelas deberá cumplir lo establecido en el Decreto 226/2013, de 3 de Diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura; con las siguientes características generales:

Permitir libre tránsito de personas y vehículos por caminos públicos y vías pecuarias.

No constituir obstáculo al paso de las aguas cuando atraviesen un cauce público.

Permitir tránsito de personas por los terrenos de dominio público hidráulico.

No podrá suponer una afección negativa para las especies de flora y fauna protegidas.

No presentará elementos cortantes o punzantes, a excepción de los casos autorizados.

Los postes no tendrán una altura superior a la autorizada para el cerramiento.

Los postes metálicos, deberán presentar un acabado que permita su integración visual, evitando materiales brillantes o galvanizados.

El desbroce necesario para su instalación será puntual y selectivo, sin afectar al arbolado o matorral noble existente.

No se utilizarán especies vegetales como apoyo para el cerramiento.

En zonas esteparias, señalización con placas, según Decreto.

Pasos canadienses con foso, se construirán con rampa interior que permita la salida de los animales hasta la superficie. Se drenará para evitar la acumulación de agua en el interior del foso.

Los requisitos que deberán cumplir los cerramientos, en función de su clase (cinegéticos de gestión, cinegéticos de protección y cinegéticos de gestión y protección), serán los establecidos en los Artículos nº 6, 8 y 9, respectivamente, del Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba su uso en edificación no vinculada a explotación agrícola, pecuaria o forestal, y previa Calificación Urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados anteriormente, podrán realizarse en Suelo No Urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente.

El uso que otorgue la Calificación Urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

Las condiciones que determina la ordenación para la materialización del uso en edificación que se prevea en un Suelo No Urbanizable deberán asegurar como mínimo, la preservación del carácter rural del suelo y la no formación en él de núcleos de población. Se adoptarán las medidas precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de las infraestructuras correspondientes, garantizando la preservación, y, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

No podrán realizarse en Suelo No Urbanizable, además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, de afección a zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

ARTÍCULO 158.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES

A las aéreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Las edificaciones que en dichas áreas o parcelas se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente, en las zonas, si las hubiera, de menor protección.

En cualquier caso, la aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 159.- LIMITACIONES A LAS PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

La división, segregación o parcelación de fincas en Suelo No Urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: Cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de la LSOTEX; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

ARTÍCULO 160.- LIMITACIONES A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

En el Suelo No Urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

Las de carácter público local al servicio del núcleo urbano, tramitada según su legislación específica y previa autorización municipal.

Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursas en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tres puntos últimos anteriores, deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

ARTÍCULO 161.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Según dice el artículo 178.2., de la LSOTEX, con carácter general:

"2. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, ésta se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella".

SECCIÓN 3.3.2.- RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES IRREGULARES EN SNU

ARTÍCULO 162.- EDIFICACIÓN DISPERSA

Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, se regularán por lo dispuesto en las mismas.

Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el Plan General, y con las condiciones dadas por estas Normas Urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el Plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

ARTÍCULO 163.- EDIFICACIÓN Y USOS NO VINCULADOS A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, PECUARIA O FORESTAL.

Los usos legalmente autorizados, no vinculados a estas actividades, y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse previa Calificación Urbanística, salvo lo previsto en el artículo 18.2.2.d) de LSOTEX, relativo a la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

En caso de obtención de la Calificación Urbanística, los diversos usos a instalar en Suelo No Urbanizable, deberán atenerse, en función de su tipología y uso específico, a las Condiciones Generales de los Usos regulados en esta norma, para el Suelo Urbano y Urbanizable, con las salvedades que pudieran ser muy precisas y que se contendrán en su Calificación Urbanística.

ARTÍCULO 164.- USOS Y EDIFICACIONES NO AUTORIZADOS LEGALMENTE

Los usos, construcciones, instalaciones y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, por ser clandestinos o ilegales, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten o puedan adaptarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen. En cualquier caso, seguirán las prescripciones determinadas por la LSOTEX en el artículo 193 y siguientes.

El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos necesarios para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y a la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador que sea de aplicación en cada caso (en función de que la actuación sea clandestina o ilegal, según lo regulado en los artículos 193 y 194 de LSOTEX)

En ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en Suelo No Urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o bienes comunales, ni las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de Suelo No Urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

En todos los casos, los usos del suelo y de las edificaciones se atendrán a los criterios establecidos en la presente normativa.

ARTÍCULO 165.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA Y NÚCLEO DE POBLACIÓN

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida la parcelación urbanística de cualquier terreno incluido total o parcialmente, en este ámbito.

Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas en Suelo No Urbanizable, cuando cada uno cede los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades propias del Suelo No Urbanizable.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la Licencia Municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

Existe el riesgo de formación de nuevo Núcleo de Población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas de carácter específicamente urbano o innecesarias para actividad de explotación rústica.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, la edificación ya existente en la propia unidad rústica y en las colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial.

En consecuencia, el Plan General de Ceclavín, a través de la definición de las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de un Núcleo de Población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal, sin perjuicio de lo establecido asimismo en los artículos 17.3.b.4 y 26 de la LSOTEX.

Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con el residencial, motivan su calificación como Núcleos de Población, tienen la consideración de disconformes con el Plan y no tolerados y prohibidos. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructuras, tienen la consideración de fuera de ordenación.

En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelo No Urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

SECCION 3.3.3.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ARTÍCULO 166.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS, UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo No Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles, alternativos y

prohibidos y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguientes clasificación genérica, sin perjuicio de la necesidad en cada caso específico de calificación urbanística previa:

Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. Se definen los siguientes subgrupos:

Uso de cultivo y forestal. Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas, pastizales, plantaciones forestales, y otros análogos. La superficie mínima a efectos de segregaciones se fija en ocho (8) hectáreas para la zona de secano y una y media (1,5) hectáreas para la de regadío. Asimismo, se fija en dos (2) hectáreas la superficie mínima a efectos de segregaciones en las zonas de vid y olivo.

Uso de explotaciones agrarias. Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos por ella, tales como albergues para ganado, corrales, cuadras, establos, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas o productos agrícolas; edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados por ésta.

Uso de explotaciones ganaderas. Cuando las actividades ganaderas formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables a las explotaciones agrarias. Cuando constituyan uso independiente de la tierra, tales como cebaderos, vaquerías, granjas o similares, se regularán según lo contemplado para los usos referidos como 3.1.) Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano.

Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas. Se definen los siguientes subgrupos:

Protección y mejora del medio. Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican:

Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de calidad de las aguas.

Estaciones de medición o control de calidad del medio.

Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, incluido el cinegético al servicio de la gestión medioambiental.

Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación.

Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

Infraestructuras y obras públicas generales. Comprende las actuaciones de construcción e implantación de infraestructuras de interés general, así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, que no están directamente relacionadas con la protección y mejora de medio, comprenden estas obras:

Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública mientras dure aquélla, implícitas en el proyecto.

Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas. Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios, y específicamente para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras incluidas en áreas de servicio que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras.

Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales, mediante el procedimiento regulado en el artículo 18.2. de LSOTEX, respecto de la calificación urbanística. Se definen los siguientes subgrupos:

Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano. Comprenden los usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de trasformación de la materia prima u otros factores no están directamente ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en medio rural. Y usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio. Y finalmente, usos de carácter extractivo.

Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales o terciarios que deban emplazarse en el medio rural. Comprenden los siguientes:

Usos de ocio y recreativos y actividades de esparcimiento que necesiten emplazarse en el medio rural, tales como: campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas, cotos de caza y pesca, uso deportivos al aire libre, instalaciones recreativas y áreas de picnic y centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ellas.

Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, observatorios astronómicos, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares que requieran emplazarse en el medio rural.

Usos de carácter dotacional sanitario y asistencial que se puedan considerar vinculados al servicio público, que no puedan emplazarse en el medio urbano o para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelos rústicos, tales como centros asistenciales especiales, centros psiquiátricos, sanatorios, balnearios y servicios terciarios.

Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo, servicios públicos no incluidos en el apartado anterior, como los de las fuerzas armadas, protección ciudadana, plantas de depósito y tratamiento de residuos; u otros de titularidad privada, como la producción energética de carácter especial, incluida la generación, redes de transporte y distribución, o los centros emisores y de comunicaciones.

Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

Formas de vivienda rural tradicional, incluyendo las viviendas rurales vinculadas a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural. También se admitirá dentro de este subgrupo, previa calificación, la rehabilitación de edificios tradicionales para la instalación del uso hotelero o de "casas rurales".

Vivienda asociada a un uso permitido, considerado como uso complementario del principal. Se requerirá la vinculación funcional y física a los terrenos en que el uso se desarrolla.

Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público. Según lo dispuesto en el artículo 26 de LSOTEX, el Ayuntamiento autorizará, previa calificación urbanística, cuando se cumplan las determinaciones establecidas en estas Normas, la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada, aun cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados.

ARTÍCULO 167.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A LICENCIA MUNICIPAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE

En las categorías de Suelo No Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes, el Ayuntamiento podrá autorizar, mediante la Licencia Municipal, las siguientes obras:

Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos.

Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general.

A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda familiar asociada deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación:

Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.

Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.

Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

Las condiciones de la licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ARTÍCULO 168.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES SUJETAS A CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PREVIA A LA CONCESIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE

En las categorías del Suelo No Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la protección del

suelo, con carácter general conforme a lo establecido en la LSOTEX, se indican las construcciones sujetas a Calificación Urbanística:

Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público.

Edificios destinados a vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero, o aislada.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público, donde la Calificación Urbanística es implícita, requerirán informe previo a la Dirección General de Urbanismo conforme al artículo 6.2.l) del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, por el que se regulan las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

SECCION 3.3.4.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 169.- NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el Plan General, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos a viario y otros similares, que son característicos de los suelo con destino urbano.

En el Suelo No Urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.

En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a viviendas los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las condiciones establecidas en el apartado 5 de este artículo y la edificación tenga consideración de aislada, porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en la normativa.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

Se considera que una parcelación en el Suelo No Urbanizable es susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos:

Cuando la segregación o división tenga lugar en el interior de un núcleo de población en Suelo No Urbanizable existente con anterioridad.

Cuando la segregación o división tenga lugar en el entorno inmediato de un núcleo de población existente con anterioridad, aun cuando no esté incluido en el Suelo No Urbanizable.

Cuando la segregación o división dé lugar a uno o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en la presente normativa.

Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensiones señaladas en las condiciones de parcela para cada categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.

Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimiento de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que no se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

Con la debida motivación basada en los supuestos señalados, el Ayuntamiento denegará la autorización para la parcelación de terrenos comprendidos en el Suelo No Urbanizable por causa de riesgo objetivo de formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo específicamente regulado en los artículos 17.3.b.4 y 26 de la LSOTEX:

Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos cincuenta (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por el Plan General.

Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aun cuando estén situados dentro de la misma parcela.

Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a cuatro (4) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.

ARTÍCULO 170.- PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Cualquier industria que se pretenda instalar en el Término Municipal de Ceclavín, deberá 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.

Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el punto 2.3. del artículo 168 de las presentes Normas, puedan autorizarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

Las industrias que, con arreglo a la normativa vigente, sean calificadas como nocivas o peligrosas, quedarán sujetas, con carácter general y provisionalmente hasta el desarrollo de la UB-IND “Polígono Industrial y Ganadero”, a las siguientes condiciones:

Las edificaciones mantendrán una distancia mínima de cincuenta (50) metros a los linderos de la parcela.

Se plantará arbolado en el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación. El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de pantallas de protección vegetal que aminoren el impacto de la actividad sobre el medio ambiente y las fincas circundantes.

Las industrias fabriles consideradas como peligrosas o insalubres, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3 del vigente reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre no podrán emplazarse en Suelo No Urbanizable. Deberán ubicarse forzosamente dentro del ámbito establecido en la UB-IND.

Serán de aplicación y se atendrán todos los proyectos a realizar en el Término Municipal de Ceclavín la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ARTÍCULO 171.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y EXPLOTACIONES DE RECURSOS MINEROS

En áreas extractivas expresamente delimitadas, y con las condiciones que se fijen en un Plan de Ordenación de los recursos naturales, un Plan Rector de uso y gestión o un Plan Especial de protección del medio físico referido al sector extractivo, o a áreas concretas de extracción, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados.

En las categorías de Suelo No Urbanizable donde se establezca la compatibilidad del uso de actividades extractivas y explotaciones de recursos mineros serán preceptivas la declaración de impacto ambiental, y la Calificación Urbanística. Además estarán sometidas a las limitaciones siguientes:

La distancia de la actividad extractiva al núcleo urbano será de dos (2) kilómetros, como mínimo.

La distancia entre actividades extractivas será de un (1) kilómetro.

La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:

Memoria descriptiva de la explotación, describiendo el medio físico y socioeconómico, así como descripción de la explotación minera en sí.

Planos, incluyendo planos de situación, delimitación exacta del área de explotación, estado actual, planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos.

Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción.

Se contendrá una previsión precisa sobre la morfología que adquirirá el espacio una vez concluidas las labores de extracción, teniéndose en cuenta las posibilidades de recuperación del espacio evacuado, las necesidades actuales y futuras en función de la situación de la explotación dentro del Término Municipal.

Se expondrán detalladamente las acciones que se prevea adoptar con objeto de restituir el paisaje natural y reponer la capa vegetal y la flora, así como las labores de restauración y medidas correctoras de la fase de abandono de la cantera.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación y con la aprobación y ejecución del Plan de restauración del espacio natural afectado, en los términos establecidos por la legislación sectorial aplicable.

La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias Licencias Municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto de estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente, y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

Serán de aplicación y se atendrán todos los proyectos a realizar en el Término Municipal de Ceclavín la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura

ARTÍCULO 172.- PROTECCIÓN RESPECTO A LOS VERTIDOS DE RESIDUOS URBANOS

Las áreas de Término Municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante Planes Especiales, acordes con lo establecido por la Ley Estatal

10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.

Se incluyen en el concepto de residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilares a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles, enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas igualmente en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del Término Municipal de Ceclavín.

En el caso de operaciones de gestión de residuos (vertederos, instalaciones industriales de reciclaje y tratamiento, etc.), además de regirse por la legislación estatal, los depósitos y vertederos se clasifican como actividades molestas y habrán de someterse a licencia.

Se prohíbe expresamente la quema de neumáticos y eliminación de residuos que generen agentes contaminantes del suelo o subsuelo.

Mientras los Planes Especiales a los que se ha hecho referencia anteriormente no estén aprobados, estas actividades, sólo podrán localizarse en Suelo No Urbanizable Común, en zonas de resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje.

Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos urbanos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, en particular, en la ley estatal 10/1998, de 21 de abril, sobre desechos y residuos urbanos, y en las normas estatales y autonómicas que la completen, modifiquen o sustituyan.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

Se prohíbe expresamente cualquier instalación de residuos o vertederos que no sean los habilitados por el Ayuntamiento salvo que existiera interés supramunicipal en la ubicación de los mismos.

Estarán sometidos a Licencia Municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente; en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.

El tratamiento de las aguas residuales urbanas, se realizará en las instalaciones de depuración existentes, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

Serán de aplicación y se atendrán todos los proyectos a realizar en el Término Municipal de Ceclavín la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

ARTÍCULO 173.- PROTECCIÓN RESPECTO A ACTIVIDADES GANADERAS

Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por la normativa sectorial aplicable.

Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los Suelos Urbanos y Urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en la normativa sectorial en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generadores por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

Serán de aplicación y se atendrán todos los proyectos a realizar en el Término Municipal de Ceclavín la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura, con los Planes de Gestión nº 13 (Canchos de Ramiro y Ladronera) y nº 16 (Embalse de Alcántara)

SECCIÓN 3.3.5.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

SUBSECCIÓN 3.3.5.1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN-SNUC

ARTÍCULO 174.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. SNUC

Se incluyen en SNUC todos aquellos terrenos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística.

Se establecen las siguientes categorías en Suelo No Urbanizable Común (SNUC):

Suelo No Urbanizable Común- A (SNUC-A)

Suelo No Urbanizable Común- B (SNUC-B)

Se autoriza la implantación de todos los usos del artículo 166 de estas normas:

1.- Uso productivo rústico:

1.1.- Cultivo y forestal

1.2.- Explotaciones agrarias

1.3.- Explotaciones ganaderas

2.- Uso actuación de interés público general:

2.1.- Instalaciones para la protección y mejora del medio

2.2.- Infraestructuras y obras públicas generales

2.3.- Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas

3.- Actuaciones específicas de interés público (Artículo 18.2. LSOTEX):

3.1.- Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano y usos de carácter extractivo

3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios, núcleos zoológicos, usos de carácter científico, docente y cultural, centros de investigación, observatorios astronómicos, granjas-escuelas y aulas de la naturaleza.

3.3.- Planta de depósitos y tratamiento de residuos, plantas de producción energética, incluida la generación y redes de transporte y distribución.

4.- Uso residencial:

4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para "Casas Rurales"

4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido

4.3.- Vivienda aislada no vinculada a un uso permitido (que de acuerdo con el artículo 26 de LSOTEX, se desarrollará en una parcela mínima de dos (2) hectáreas, con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), y en todo caso la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser menor a hectárea y media)

Relación de construcciones e instalaciones sujetas a Licencia Municipal

El Ayuntamiento podrá autorizar mediante Licencia Municipal las siguientes obras:

Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícola, ganadero, forestales y cinegético

Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público general

A fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada, las solicitudes de licencia para edificios de vivienda familiar asociada deberán aportar la documentación indicada en el artículo 169 de estas normas.

Relación de construcciones e instalaciones sujetas a Calificación Urbanística previa a la concesión de Licencia Municipal:

Construcciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público específico

Edificios destinados a vivienda familiar, vinculada a usos agrícolas y ganaderos o a otros usos permitidos

Vivienda aislada no vinculada a los usos permitidos

Rehabilitación de edificios destinados a "Casas Rurales"

Para la tramitación de los procedimientos especiales de Calificación Urbanística que correspondan a declaraciones de interés público en Suelo No Urbanizable, se requerirá acompañar la solicitud, por la siguiente documentación, detallada en el artículo 170 de estas normas:

Memoria justificativa

Planos

Estudio y previsiones para las infraestructuras y los servicios

Estudios o informes que justifiquen tanto los usos como las instalaciones

Informe favorable de los organismos competentes

Fotografías en colores de los terrenos y su entorno

Para los usos y actividades contempladas bajo el Epígrafe "Uso productivo rústico" y las viviendas afectas al mismo, es preceptivo el informe de afección emitido por la Dirección General del Medio Natural.

Usos y limitaciones SNUC-A y SNUC-B

A) Se autorizan los siguientes usos en Suelo No Urbanizable Común-A:

A-1.- Uso productivo rústico: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajos los epígrafes: 1.1.- Uso de cultivo y forestal, 1.2.- Uso de explotaciones agrarias y 1.3.- Uso de explotaciones ganaderas del artículo 166.1. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-A:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	150 m²/Ha	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

A-2.- Actuaciones de interés público general: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 2.1.- Protección y mejora del medio, 2.2.- Infraestructuras y obras públicas generales y 2.3.- Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas del artículo 166.2. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-A:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	150 m²/Ha	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

A-3.- Actuaciones específicas de interés público: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 3.1.- Usos de carácter productivo incompatible con el medio urbano y usos de carácter extractivo, 3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios y 3.3.- Plantas de depósitos y tratamiento de residuos y de producción energética, del artículo 166.3. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-A:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	0,30 m²t/m²s	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

A-4.- Uso residencial: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para "Casas Rurales", 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido y 4.3.- Vivienda aislada no vinculada a un uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-A:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
4 Ha	10 m	250 m²C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

B) Se autorizan los siguientes usos en Suelo No Urbanizable Común-B:

B-1.- Uso productivo rústico: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajos los epígrafes: 1.1.- Uso de cultivo y forestal, 1.2.- Uso de explotaciones agrarias y 1.3.- Uso de explotaciones ganaderas del artículo 166.1. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-B:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
25 Ha para uso 1.1. 2 Ha para usos 1.2. y 1.3.	20 m para uso 1.1. 10 m para usos 1.2. y 1.3.	15 m²/Ha para uso 1.1. 150 m²/Ha para usos 1.2. y 1.3.	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

B-2.- Actuaciones de interés público general: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 2.1.- Protección y mejora del medio, 2.2.- Infraestructuras y obras públicas generales y 2.3.- Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas del artículo 166.2. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-B:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	15 m	150 m²/Ha	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

B-3.- Actuaciones específicas de interés público: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 3.1.- Usos de carácter productivo incompatible con el medio urbano y usos de carácter extractivo, 3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios y 3.3.- Plantas de depósitos y tratamiento de residuos y de producción energética, del artículo 166.3. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-B:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	15 m	0,30 m²t/m²s	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

B-4.- Uso residencial: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para “Casas Rurales”, 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido y 4.3.- Vivienda aislada no vinculada a un uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUC-B:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
50 Ha	30 m	5 m²/Ha	7,5 m	2

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

SUBSECCIÓN 3.3.5.2.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO-SNUP

ARTÍCULO 175.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP)

Se incluyen en Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) todos aquellos terrenos que sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección, o cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses de ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico, según establece el artículo 11 de LSOTEX.

Se establecen las siguientes categorías en SNUP:

Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N)

Se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales, zonas de especial protección o importancia o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P)

Se adscriben a esta tipología de suelo, los terrenos que debido a su localización y entorno, necesitan una categoría específica de protección para preservar sus valores paisajísticos e impedir que estos terrenos sean transformados o vean reducido su potencial de visualización.

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNUP-E)

Se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hacen 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.

Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (SNUP-C)

Se adscriben a estos suelos los terrenos en los que existen yacimientos arqueológicos, así como sus entornos de protección, para evitar de este modo cualquier tipo de intervención que altere sus características.

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUP-I)

Se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

ARTÍCULO 176.- DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP)

Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N)

Se establecen los siguientes tipos en esta categoría de SNUP-N:

Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Red Natura 2000 (SNUP-N1)

El término municipal queda parcialmente incluido dentro de los espacios catalogados como Zonas de Especial Protección para las Aves “Canchos de Ramiro y Ladronera” (ES0000434) y “Embalse de Alcántara” (ES0000415), en cumplimiento de la Directiva de Aves de la Unión Europea, de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura (ZEPA “Canchos de Ramiro y Ladronera” Plan de Gestión 13 y ZEPA “Embalse de Alcántara, Plan de Gestión 16).

Existe también un espacio clasificado como Zona de Especial Conservación (ZEC) “Canchos de Ramiro”, según el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura, clasificado anteriormente

como Lugares de Interés Comunitario (LIC), “Canchos de Ramiro” (ES4320001), con arreglo a la Directiva de Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura. Estos espacios son lugares que contribuyen de forma apreciable a mantener o reestablecer algún hábitat naturales citado en el Anexo I de la Directiva de Hábitats o una especie del Anexo II de la misma, en un estado de conservación favorable.

Según el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura, dentro de los límites de la ZEPA “Canchos de Ramiro y Ladronera y ZEC “Canchos de Ramiro” se incluyen las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) siguientes:

ZIP 5: “Valdemadero en la margen izquierda del río Alagón”

ZIP 7: “El Boquerón en la margen izquierda del río Alagón”

ZIP 8: “ Dehesa de Entresierras”

ZIP 9: “Tramo medio del río Alagón”

ZIP 10: “Tramo bajo del río Alagón”;

y las Zonas de Alto Interés (ZAI) siguientes:

ZAI 18.c.: “Resto del río Alagón”

ZAI 25: “Rivera de Fresnedosa 2”

Además de los valores a proteger incluidos en la Red Natura 2000, en el área del SNUP-N1 se incluye el ámbito de aplicación de la Orden de 27 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Lince Ibérico de Extremadura, como Área Favorable y de Importancia para Lynx pardinus, catalogada como “en peligro de extinción”, también incluidos en el Plan Director Natura 2000 en Extremadura.

Suelo No Urbanizable de Protección Natural. Hábitats prioritarios (SNUP-N2)

Incluye los terrenos que no perteneciendo a la categoría de protección anterior, presentan hábitats de interés prioritario, con arreglo al Inventario Nacional de Hábitats de Importancia, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativo a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Se incluyen en el área delimitada como SNUP-N2 los hábitats prioritarios como son: zonas subestépicas de gramíneas y anuales Thero-Brachypodietea, considerado un hábitat prioritario; dehesas perennifolias de Quercus spp, hábitat con gran diversidad de fauna asociada; prados húmedos mediterráneos de hierbas altas, asociado a los hábitats naturales; alcornocales Quercus suber y matorrales termomediterráneos y pre-estépicos.

Se incluyen también en estas áreas protegidas las localizaciones de la especie de flora Iris lusitánica y la Mina Los Enjamales, incluida dentro del ámbito de aplicación de la Orden 3 de julio de 2009 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Murciélago Mediano de Herradura y el Murciélago Mediterráneo de Herradura en Extremadura.

Suelo No Urbanizable de Protección Natural. Otros valores ambientales (SNUP-N3)

Incluye los terrenos que no perteneciendo a ninguna de las categorías de protección anteriores, presentan algún hábitat, no considerado prioritario, recogido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, relativo a la conservación de los hábitats naturales y de flora y fauna silvestre.

Suelo No Urbanizable Protegido de protección Paisajística (SNUP-P)

Se adscriben a esta tipología de suelo, los terrenos que debido a su localización y entorno, necesitan una categoría específica de protección para preservar sus valores paisajísticos e impedir que estos terrenos sean transformados o vean reducido su potencial de visualización.

Se trata de suelo de protección de los valores paisajísticos con un régimen especial de edificación que no tiene características estrictamente urbanas ni urbanizables, ni se entiende conveniente que las tenga por su impacto en el entorno, pero que debe distinguirse de las condiciones generales de edificación en Suelo No Urbanizable Común.

Suelo No Urbanizable Protegido de protección Estructural (SNUP-E)

Se establecen los siguientes tipos en esta categoría de SNUP-E:

Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-E1)

Incluye las riberas del Río Alagón y la Rivera de Fresnedosa, así como el Embalse de Alcántara, el Embalse de Ceclavín y el resto de cauces que discurren por el Término Municipal, así como sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de agua.

El objetivo de protección de esta categoría es asegurar el ecosistema característico de los márgenes de los ríos y el paso de las aguas hacia su cuenca hidrológica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas. Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNUP-E2)

Se incluyen en esta área los terrenos rústicos ubicados al sur del núcleo urbano con uso tradicional agrícola, concretamente la zona de viñas. Se trata de los suelos con mayor valor y potencial agrícola del municipio, por ello se considera necesario protegerlo del proceso de urbanización.

Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias (SNUP-E3)

Se incluyen en esta categoría de protección la Colada del camino de Ceclavín a Coria y la Colada del camino de Alcántara para protegerlas del proceso urbanizador. Se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

Suelo No Urbanizable Protegido de Protección Cultural Yacimientos Arqueológicos (SNUP-C)

Se adscriben a estos suelos los terrenos en los que existen yacimientos arqueológicos, así como sus entornos de protección, para evitar de este modo cualquier tipo de intervención que altere sus características y preservar de actividades no deseadas. No es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien.

Suelo No Urbanizable Protegido de Protección de Infraestructuras (SNUP-I)

Se establecen los siguientes tipos en esta categoría de SNUP-I:

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Viarios. (SNUP-I1)

Se adscriben a estos suelos los terrenos correspondientes a carreteras, así como sus zonas de afección, conforme a la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y a la Ley 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura. Se estará a los dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. Líneas Eléctricas (SNUP-I2)

Se adscriben a estos suelos los terrenos ubicados bajo las líneas eléctricas, así como sus zonas de afección, 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. Se estará a los dispuesto por la normativa sectorial aplicable.

ARTÍCULO 177.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE RED NATURA 2000 (SNUP-N1). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Según el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso en la ZEPA "Canchos de Ramiro y Ladronera", en la que se incluyen los ZIP 5, 7, 8, 9, 10 y los ZAI 18.c y 25, la ZEPA "Embalse de Alcántara" y en la ZEC "Canchos de Ramiro":

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, no 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.

1.- Uso productivo rústico: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajos los epígrafes: 1.1.- Uso de cultivo y forestal, 1.2.- Uso de explotaciones agrarias y 1.3.- Uso de explotaciones ganaderas del artículo 166.1. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N1:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
50 Ha	30 m	7 m²/Ha	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

2.- Actuaciones de interés público general: Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 2.1.- Protección y mejora del medio, del artículo 166.2. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N1:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	20 m	100 m²C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

3.- Actuaciones específicas de interés público: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios, excepto los usos de carácter dotacional sanitario y asistencial del artículo 166.3. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N1:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	20 m	100 m² C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

4.- Uso residencial: Solo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para “Casas Rurales” y 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N1:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
50 Ha	50 m	3 m²/Ha	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

La edificación se ubicará fuera del límite de la Red Natura 2000, siempre que la parcela presente terrenos fuera de sus límites.

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

ARTÍCULO 178.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL HÁBITATS PRIORITARIOS (SNUP-N2) Y SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUP-P). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Según el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso en la ZEPA “Canchos de Ramiro y Ladronera”, la ZEPA “Embalse de Alcántara” y en la ZEC “Canchos de Ramiro”:

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, no 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.

1.- Uso productivo rústico: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajos los epígrafes: 1.1.- Uso de cultivo y forestal, 1.2.- Uso de explotaciones agrarias y 1.3.- Uso de

explotaciones ganaderas del artículo 166.1. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N2 y SNUP-P:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
25 Ha	20 m	10 m²/Ha	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

En el SNUP-N2 la edificación deberá ubicarse en las áreas cuya afección sobre el Hábitat sea menor (zonas ya alteradas, proximidades de accesos existentes, zonas con menor densidad o diversidad de vegetación, etc).

2.- Actuaciones de interés público general: Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 2.1.- Protección y mejora del medio, del artículo 166.2. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N2 y SNUP-P:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	15 m	150 m²C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

En el SNUP-N2 la edificación deberá ubicarse en las áreas cuya afección sobre el Hábitat sea menor (zonas ya alteradas, proximidades de accesos existentes, zonas con menor densidad o diversidad de vegetación, etc).

3.- Actuaciones específicas de interés público: Se autorizan en todos los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios, excepto los usos de carácter dotacional sanitario y asistencial, del artículo 166.3. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N2 y SNUP-P:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	15 m	150 m² C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

En el SNUP-N2 la edificación deberá ubicarse en las áreas cuya afección sobre el Hábitat sea menor (zonas ya alteradas, proximidades de accesos existentes, zonas con menor densidad o diversidad de vegetación, etc).

4.- Uso residencial:

Para el Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P): Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para "Casas Rurales", 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido y 4.3.- Vivienda aislada no vinculada a un uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-P:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
50 Ha	30 m	5 m²/Ha	4,5 m	1

Para el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Habitats Prioritarios (SNUP-N2): Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para "Casas Rurales", 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N2:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
50 Ha	30 m	5 m²/Ha	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

En el SNUP-N2 la edificación deberá ubicarse en las áreas cuya afección sobre el Hábitat sea menor (zonas ya alteradas, proximidades de accesos existentes, zonas con menor densidad o diversidad de vegetación, etc).

En el SNUP-N2, en el entorno correspondiente a la Mina de Los Enjamales, cumpliendo con lo establecido en el Plan de Recuperación del Murciélago Mediano de Herradura y del Murciélago Mediterráneo de Herradura en Extremadura, se prohíbe la modificación física del refugio, la instalación de puntos de luz, la realización de fuegos, el uso de biocidas o cualquier obra que produzca ruidos o vibraciones.

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

ARTÍCULO 179.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL OTROS VALORES AMBIENTALES (SNUP-N3). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

1.- Uso productivo rústico: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajos los epígrafes: 1.1.- Uso de cultivo y forestal, 1.2.- Uso de explotaciones agrarias y 1.3.- Uso de explotaciones ganaderas del artículo 166.1. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N3:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
15 Ha	15 m	15 m²/Ha	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

2.- Actuaciones de interés público general: Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 2.1.- Protección y mejora del medio y 2.2.- Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema, del artículo 168.2. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N3:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	200 m²C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 171 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

3.- Actuaciones específicas de interés público: Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 3.1.- Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano y usos de carácter extractivo, 3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios, del artículo 166.3. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N3:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	200 m² C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

4.- Uso residencial: Solo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para "Casas Rurales" y 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N3:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
15 Ha	20 m	300 m² C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

En el SNUP-N3 la edificación deberá ubicarse en las áreas cuya afección sobre los valores ambientales sea menor, requiriendo Informe Ambiental.

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

ARTÍCULO 180.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CAUCES (SNUP-E1). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Esta categoría de Suelo No Urbanizable se define en función de las limitaciones al uso del suelo por existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera.

A la vez, se superpone con la categoría de Suelo No Urbanizable Protección Natural de Red Natura 2000 (SNUP-N1), de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial; es decir, a los condicionantes prescritas por la legislación sobre aguas se superpondrán, si fueren más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables protegidos y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la Licencia Municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:

Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas a las máximas crecidas ordinarias; se considera como caudal de máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.

Riberas son las franjas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

Márgenes son los terrenos que lindan con los cauces. De acuerdo con la legislación vigente en materia de aguas, las márgenes están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de cinco (5) metros de anchura de servidumbre para el uso público, y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que todos los usos y actividades posibles están condicionados. Ambas zonas se miden en proyección horizontal a partir de la línea de máxima crecida que limita el cauce, por lo que la primera forma parte de la segunda.

La realización de obras, instalaciones o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados y la pertinente Licencia Municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de la cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno

Las extracciones de áridos

Las construcciones de todo tipo

Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

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

ARTÍCULO 181.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-E2). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

1.- Uso productivo rústico: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajos los epígrafes: 1.1.- Uso de cultivo y forestal, 1.2.- Uso de explotaciones agrarias y 1.3.- Uso de explotaciones ganaderas del artículo 166.1. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-E2:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	200 m²C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

2.- Actuaciones de interés público general: Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 2.1.- Protección y mejora del medio y 2.2.- Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema, del artículo 166.2. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-N2:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	200 m²C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

3.- Actuaciones específicas de interés público: Sólo se autorizan los usos y actividades contemplados bajo el epígrafe: 3.1.- Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano y usos de

carácter extractivo, 3.2.- Usos de carácter recreativo o asimilables a usos dotacionales o terciarios, del artículo 166.3. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-E2:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
2 Ha	10 m	200 m² C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

4.- Uso residencial: Se autoriza en todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes: 4.1.- Viviendas vinculadas a explotaciones agrarias y Rehabilitación de edificios para "Casas Rurales", 4.2.- Vivienda vinculada a uso permitido y 4.3.- Vivienda aislada no vinculada a un uso permitido, del artículo 166.4. de estas Normas, con la limitación de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso, además de la preceptiva Calificación Urbanística y Licencia Municipal.

Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos para SNUP-E2:

Parcela mínima	Distancia a linderos	Edificabilidad máxima	Altura máxima	Número plantas
15 Ha	20 m	300 m² C	4,5 m	1

En todo caso para nuevas segregaciones deberá cumplirse lo establecido en el artículo 168 de estas Normas y el artículo 26 de LSOTEX.

Para las parcelas existentes anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General Municipal, la parcela mínima será la existente con la misma edificabilidad y compatibilidad de usos.

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

ARTÍCULO 182.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS (SNUP-E3). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Esta categoría de Suelo No Urbanizable Protegido se define en función de las limitaciones de uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. En el caso de superposición con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o Protegido que la infraestructura va atravesando, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o Protegido de que se trate en cada momento.

Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e

inspirándose en la idea de “desarrollo sostenible” y en el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural. Aún subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por la legislación específica, a Ley Estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Además, las vías pecuarias bien conservadas, deslindadas y que por su importancia cultural puedan ser consideradas bien de interés cultural, podrán recibir protección añadida por la legislación relativa a patrimonio histórico español, Ley 16/1985, de 25 de junio.

De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafección de las vías pecuarias.

Se relacionan a continuación las vías pecuarias clasificadas dentro del término municipal de Ceclavín:

Colada del Camino de Ceclavín a Coria

Colada del Camino de Alcántara

Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existan en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias.

A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos es esta categoría de SNUP-E3, tendrán la consideración de protegidos, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento, deporte sobre vehículo no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la Ley 9/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y siempre que resulten compatibles con estas normas.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

Los vallados transversales

La publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las Administraciones Públicas en cumplimiento de sus funciones

Las actividades extractivas

Los vertidos de cualquier clase

El asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza

El tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica

La caza en todas sus formas

Los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido

Empleo de herbicidas químicos para el control de la vegetación

Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma de que determina su normativa específica.

Cuando, por causa del Plan de Ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y complementarios.

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

ARTÍCULO 183.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-C). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservarlo de actividades no deseadas. Se restringe a los yacimientos delimitados e inventariados por los organismos competentes en la materia, donde no es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien. Además, a los citados yacimientos y sus entornos, así como a los entornos de los elementos de carácter puntual o lineal con valor arqueológico que existan en el municipio de Ceclavín.

Cualquier modificación de uso o intervención en el Suelo No Urbanizable de Protección reserva arqueológica está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de edificación, salvo las que en su caso autoricen los Planes Especiales redactados al efecto y regulados en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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

ARTÍCULO 184.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS (SNUP-I1). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Esta categoría de Suelo No Urbanizable Protegido se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o Protegido, que la infraestructura va atravesando, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o Protegido de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación autonómica vigente en materia de carreteras (Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura) y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas:

Dominio público: Constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de tres (3) metros en carreteras autonómicas (básicas, intercomarcales y locales), y de dos (2) metros en las carreteras vecinales.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras e instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de la población y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos.

Zona de servidumbre: Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista ocho (8) metros en las carreteras autonómicas y comarcales y seis (6) en las vecinales.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no puede realizarse obras ni se permiten más uso que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

Zona de afección: Constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista treinta y cinco (35) metros en carreteras autonómicas y comarcales y veinte (20) metros en las vecinales.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, de las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carretera nacionales y en carreteras de la red autonómica básica, intercomarcal y local.

A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica vecinal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en estas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media (1,5) su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

En las áreas correspondientes a las carreteras CC-39 y CC-49, se considera incompatible el uso de herbicidas, quemas o movimientos de tierras, por el riesgo de degradación y destrucción de las colonias de topillo cabrera. Se podrán realizar estas actividades en aquellos tramos que no presenten colonias de esta especie, previo Informe de la Dirección General de Medio Ambiente.

En las zonas de protección de vías existentes donde la categoría de Suelo No Urbanizable de protección de Infraestructuras viarias se superponga con las categorías de Suelo No Urbanizable Común, se autorizan específicamente y previo informe del organismo titular de la vía las Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas de infraestructuras acogidas al uso: 2.1.: Actuaciones de interés público general; Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema (Artículo 166.2.1. de la presente normativa) y las actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (Artículo 166.3.3. de la presente normativa).

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

ARTÍCULO 185.- CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS LÍNEAS ELÉCTRICAS (SNUP-I2). USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

Esta categoría de Suelo No Urbanizable de Protección se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o Protegido que la infraestructura va atravesando, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o Protegido de que se trate en cada momento.

En particular, en lo referente a las infraestructuras e instalaciones eléctricas será de aplicación la regulación derivada de la siguiente legislación:

LEY 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico.

REAL DECRETO 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de Alta Tensión y sus Instrucciones complementarias ITC-LAT 01 a 09.

REAL DECRETO 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

REAL DECRETO 1432/2008, de 29 de Agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de Alta Tensión.

En las limitaciones para la constitución de servidumbre de paso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1995/2000, de 1 de diciembre.

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

CAPÍTULO 3.4.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 3.4.1.- CONDICIONES GENERALES SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 186.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Según el Artículo 10 de LSOTEX, integran el Suelo Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.

La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del Suelo Urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la autorización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

En el plano O.E.-3 “Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs), Dotaciones, Usos Globales, Áreas de Reparto, Delimitación y Gestión de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable”, del Plan General Municipal vienen delimitados los terrenos que integran el Suelo Urbanizable.

ARTÍCULO 187.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE

Aprovechamiento urbanístico objetivo en Suelo Urbanizable: Se establecerá como aprovechamiento urbanístico objetivo o aprovechamiento real, la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas cuya materialización permite o exige el planeamiento urbanístico en una Unidad de Actuación, que vendrá establecido en cada una de las fichas particulares.

Aprovechamiento subjetivo o edificabilidad lucrativa en Suelo Urbanizable: Se establecerá como aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación, la cantidad de metros cuadrados edificables a que tiene derecho el propietario del suelo, cumplimiento los deberes legales y sufragando el coste de urbanización que corresponda, que vendrá establecido en cada de las fichas particulares.

Aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable: Se establece como aprovechamiento medio se define como la edificabilidad unitaria ponderada en función de los diferentes valores de repercusión del suelo de los usos comprendidos en la correspondiente Área de Reparto. Se determina mediante la división del aprovechamiento objetivo del Área de Reparto por la superficie de la misma descontando la superficie del suelo dotacional público ya existente afectado a su destino.

ARTÍCULO 188.- ÁREAS DE REPARTO

Se define como la superficie de Suelo Urbano o Urbanizable que comprende los terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento (Aprovechamiento medio).

El Plan General Municipal establece únicamente cuatro Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable, según se detalla:

Área Reparto	Uso Global	Ámbito de aplicación	Superficie m²	Aprovechamiento Medio m²/m²	Aprovechamiento Total m²C
AR-1	Residencial	UB-1	20.166,83	0,451	9.100,00
AR-2	Residencial	UB-2	31.036,65	0,411	12.750,00
AR-3	Residencial	UB-3	2.778,75	0,439	1.220,00
AR-4	Residencial	UB-4	8.112,67	0,459	3.720,00
AR-5	Residencial	UB-5	21.583,94	0,400	8.620,00
AR-6	Residencial	UB-6	23.203,31	0,449	10.416,40
AR-7 (IND)	Industrial	UB-IND	33.952,71	0,352	11.952,38

ARTÍCULO 189.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Los parámetros fundamentales de Ordenación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable serán:

Superficie

Edificabilidad

Aprovechamiento objetivo: m²/m²

Área de reparto

Densidad de referencia: viv/Ha

Uso global

Nº viviendas aproximada: viv

La densidad de referencia indicada, para las áreas con uso residencial, es el número de viviendas por hectárea que tendrá de forma aproximada la ordenación futura.

El uso global indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área.

Unidad Actuación	Superficie m²	Área de reparto	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
UB-1	20.166,83	AR-1	R	9.100,00	0,451	19,90	40
UB-2	31.036,65	AR-2	R	12.750,00	0,411	16,14	51
UB-3	2.778,75	AR-3	R	1.220,00	0,439	28,80	8
UB-4	8.112,67	AR-4	R	3.720,00	0,459	29,59	24
UB-5	21.583,94	AR-5	R	8.620,00	0,400	25,02	55
UB-6	23.203,31	AR-6	R	10.416,40	0,449	29,31	68
UB-IND	33.952,71	AR-7 (IND)	I	11.952,38	0,352	-	-

(*) R: Residencial; I: Industrial

Según LSOTEX, en su artículo 74.3.b), se establece un porcentaje del 30% de la superficie de suelo lucrativo residencial reservado a viviendas con algún tipo de protección pública. Según la Disposición

Adicional Tercera, 4ª, 4.1., podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

SECCIÓN 3.4.2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 190.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Según contempla el artículo 10 de LSOTEX: "*Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como Urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado al Municipio*".

Al tener el planeamiento establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas a calidades, plazos y diseño urbano, será posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora. Los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución, que se regula en la letra B) del artículo 134 de LSOTEX, sin la consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora.

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el Suelo el régimen propio del Suelo No Urbanizable Común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

En cuanto a los tramos de las carreteras locales CC-39 y CC-49, que discurran por suelo urbanizable, programado o no, regirán las zonas de protección que estén establecidas para los tramos interurbanos, siendo necesaria la previa autorización de la Diputación de Cáceres, para realizar actividades en la zona de afluencia de citadas vías.

ARTÍCULO 191.- LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Según el artículo 31 de LSOTEX, la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución determina:

La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio, de la correspondiente Unidad de Actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 14 de LSOTEX, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento objetivo, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14 de LSOTEX, así como ejercitar los derechos determinados en el artículo 13 de indicada Ley.

La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento.

ARTÍCULO 192.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos según el artículo 13 de la LSOTEX.

El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea

aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.

Los propietarios de Suelo Urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, tendrán los deberes a que se refiere el artículo 14 de la LSOTEX: Con carácter general respecto a todos los propietarios de suelo, los deberes consistirán en destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes; conservar y mantener el suelo; realizar su uso y explotación de forma adecuada al interés general; respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable, etc. Y específicamente en lo contemplado para el Suelo Urbanizable en su apartado 1.2., referente a los deberes derivados de la ejecución de la Ordenación Urbanística de esta clase se suelo.

SECCOIÓN 3.4.3.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 193.- CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a las Unidades de Actuación delimitadas en el Plan, excepto si se procediera mediante el régimen de Obras Públicas Ordinarias.

El Programa de Ejecución se tramitará mediante el procedimiento simplificado. A estos efectos, el Plan General ordena detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y medio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en el Plan General, no será necesaria la redacción de Plan Parcial.

Para cada una de las Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable, al tener ordenación detallada, el Plan General fija además de los usos e intensidades globales, usos pormenorizados, la Norma Zonal, así como las cesiones de dotaciones locales.

Los Programas de Ejecución, según lo establecido en el artículo 18 y siguientes de LSOTEX, contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General, o bien una propuesta de Plan Parcial que modifique la incluida en el Plan.

ARTÍCULO 194.- INICIATIVA DE LOS PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

Según el artículo 120 de LSOTEX, podrán formular y promover Programas de Ejecución:

El Ayuntamiento o cualquiera de los organismos o entidades de él dependientes, para la ejecución del planeamiento municipal.

Las Administraciones públicas, y en particular la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras, en los términos expuestos en los artículos 120, apartados b) y c) de la LSOTEX.

Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

CAPÍTULO 3.5.- CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO URBANO

SECCIÓN 3.5.1.- CONDICIONES GENERALES DE SUELO URBANO

ARTÍCULO 195.- DEFINICIÓN

Tienen la consideración de Suelo Urbano, según lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX:

Los terrenos que formen parte de un núcleo de población existentes o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

Aquellos que estén ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

Formarán parte asimismo del Suelo Urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Dentro del Suelo Urbano se establecen las siguientes categorías según el artículo 9.2. de LSOTEX:

Suelo Urbano Consolidado (SUC): es aquel que cumple todas las premisas dispuestas en el apartado 1 anterior.

Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): se atribuye esta condición a los terrenos a que se refiere el apartado 2 anterior, y también a los del 1, cuando para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento deban ser sometidos a operaciones de reforma interior o actuaciones de renovación urbana que deban ejecutarse mediante unidades de actuación reguladora integradas en su entorno y cuyo desarrollo deba llevarse a cabo por el procedimiento establecido en el artículo 10.3. de LSOTEX; su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios no tengan la proporción adecuada; se atribuya a parcelas concretas un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, definido en los términos del apartado 3.4. de la Disposición Preliminar de LSOTEX, bien por asignación de mayor edificabilidad o por cambio de uso de mayor rentabilidad económica, cuya materialización requiera la delimitación previa de las actuaciones discontinuas y la aplicación de las técnicas de las trasferencias de aprovechamiento o de las compensaciones monetarias sustitutivas.

ARTÍCULO 196.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

La delimitación de suelo se contiene en el plano nº O.E.-3 " Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs), Dotaciones, Usos Globales, Áreas de reparto, Delimitación y Gestión de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable", a escala 1/1.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo los diferentes ámbitos.

ARTÍCULO 197.- CLASES DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO

Los ámbitos de actuación en Suelo Urbano se distinguen en función de si éste es Consolidado o No Consolidado, así se establece:

En Suelo Urbano Consolidado:

Áreas de Ordenación directa o Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs). Las integrarán los terrenos comprendidos en Suelo Urbano Consolidado vinculados a las diferentes Normas Zonales, reguladas por las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas.

En Suelo Urbano No Consolidado:

La ordenación estructural del Suelo Urbano No Consolidado según la LSOTEX, la determinan:

Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de las unidades de actuación.

El establecimiento de uso o usos globales y compatibles.

La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para cada zona de ordenación.

Determinación de la red básica de reservas y construcciones de destino dotacional público.

El presente Plan determina para cada una de unidades de actuación en las que divide el Suelo Urbano No Consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

Se desarrollan los siguientes ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado:

Áreas de Planeamiento Incorporado (API), regulado por el régimen urbanístico que se define en el siguiente artículo 198 de estas Normas.

Unidades de Actuación, reguladas por el régimen urbanístico que se define en el siguiente artículo 199 de estas Normas.

ARTÍCULO 198.- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

El Plan General Municipal asume con carácter general, las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones. Dado que las determinaciones aprobadas en la Normativa anterior no se han llevado a efecto en su totalidad, éste ámbito pertenece a Suelo Urbano No Consolidado.

El Área de Planeamiento Incorporado (API), aparecen identificadas en el plano O.E.-3 " Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs), Dotaciones, Usos Globales, Áreas de reparto, Delimitación y Gestión de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable", a escala 1/1.000.

Las condiciones particulares por las que se rige el API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Ordenación del Área de Planeamiento Incorporado y en la documentación adjunta, y con las modificaciones o adaptaciones, según artículo 203 de este Plan.

A efectos de una interpretación de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos puntuales de las mismas, de no quedar los suficientemente explícitos, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en la normativa anterior.

ARTÍCULO 199.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UAS)

En las áreas Suelo Urbano Consolidado no se establecen Unidades de Actuación Urbanizadora, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios.

En las áreas de Suelo Urbano no consolidadas se establecen Unidades de Actuación Urbanizadora, para el cumplimiento conjunto de los deberes y equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público.

Asimismo, se delimitan Unidades de Actuación continuas y discontinuas para la obtención de las dotaciones correspondientes a los incrementos de aprovechamiento previstos en ámbitos del Suelo Urbano.

Para el desarrollo de las Unidades de Actuación delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado, es necesaria la redacción y aprobación del Programa de Ejecución por el procedimiento abreviado previsto por LSOTEX, en su artículo 134 b).

ARTÍCULO 200.- APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

Aprovechamiento urbanístico objetivo en Suelo Urbano: Se establecerá como aprovechamiento urbanístico objetivo o aprovechamiento real, la cantidad de metros cuadrados (m²) de construcción

no destinada a dotaciones públicas cuya materialización permite o exige el planeamiento urbanístico en una Unidad de Actuación, que vendrá establecido en cada una de las fichas particulares.

Aprovechamiento subjetivo o edificabilidad lucrativa en Suelo Urbano: Se establecerá como aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación es la cantidad de metros cuadrados (m²) edificables a que tiene derecho el propietario del suelo, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de urbanización que corresponda.

Aprovechamiento medio en Suelo Urbano: Se establece como aprovechamiento medio se define como la edificabilidad unitaria ponderada en función de los diferentes valores de repercusión del suelo.

SECCIÓN 3.5.2.- FICHAS ORDENACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ARTÍCULO 201.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOUS)

Zona de Ordenación Urbanística A: ZOU-A. Casco Histórico

Incluye los terrenos comprendidos en el Casco Histórico de la población, en los entornos de la Iglesia Parroquial Santa María del Olmo y Plaza de España, según viene representado en el Plano O.E.-3 "Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs), Dotaciones, Usos Globales, Áreas de reparto, Delimitación y Gestión de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable".

Está formado por un tipo de caserío gótico de pequeña superficie.

Se requerirá autorización de la Dirección General de Medio Ambiente para la tramitación de licencias de obras mayor y menor, en las edificaciones del entorno de la Plaza Mayor y la Iglesia de Santa María del Olmo, afectadas por especies protegidas (cigüeña blanca, cernícalo primilla, avión común, golondrina común, etc).

Zona de Ordenación Urbanística B: ZOU-B. Edificación Tradicional

Se desarrolla envolviendo al ZOU-A y abarcando la práctica totalidad de los edificios encerrados en su día por la muralla.

Zona de Ordenación Urbanística C: ZOU-C. Zona de expansión

Comprende el resto de Suelo Urbano Consolidado, de construcciones más recientes, así como los tres barrios de la población más significativos: Barrio de Cañas, Barrio de las Charcas y Barrio de la Soledad.

Zona de Ordenación Urbanística D: ZOU-D. Zona deportiva

Comprende los terrenos destinados a usos deportivos como: campo de fútbol, pistas de tenis, pádel, picadero, pista de saltos y juegos de niños.

Zona de Ordenación Urbanística E: ZOU-E. Entorno Virgen del Encinar

Abarca la zona de la Ermita del Encinar y sus alrededores, comprendiendo la propia ermita y casas aledañas a la misma y zonas de jardín y ocio.

ARTÍCULO 202.- FICHA SUELO URBANO CONSOLIDADO. ZOUS

ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOUs)						
	SUPERFICIE m²	SUPERFICIE CONSTRUIDA m²C	EDIFICABILIDAD EXISTENTE m²C / m²	INCREMENTO EDIFICACIÓN m²C	EDIFICABILIDAD TOTAL PGM m²C / m²	EDIFICABILIDAD PGM m²C / m²
ZOU-A	18.134,80	18.883,74	1,041	-	18.883,74	1,041
ZOU-B	156.402,50	168.792,01	1,079	-	168.792,01	1,079

ZOU-D	55.019,42	-	-	200,00	200,00	0,004
ZOU-E	3.147,10	844,36	0,268	-	844,36	0,268
ZOU-C	295.527,79	113.580,65	0,384	-	113.580,65	0,384

SECCIÓN 3.5.3.- FICHAS ORDENACIÓN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARTÍCULO 203.- FICHA ORDENACIÓN ÁREA PLANEAMIENTO INCORPORADO

Las determinaciones estructurales establecidas para el Área de Planeamiento Incorporado en las Normas Subsidiarias serán asumidas adaptándolas al Plan General Municipal que se redacta:

Superficie m²	Uso Global	Edificabilidad lucrativa m²	Edificabilidad m²/m²	Cesión dotacional realizada m²	Cesión dotacional pendiente m²
40.800,00	Residencial	16.200,00	0,397	4.000,00	4.080,00

ARTÍCULO 204.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano No Consolidado se desarrolla en las siguientes Unidades de Actuación:

U-1

U-2

U-3

U-4

U-5

U-6

U-7

U-8

U-9

U-10

U-11

U-12

U-13

ARTÍCULO 205.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-1

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-1	2.480,43	Residencial	1.340,00	0,540	36,29	9

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 206.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-2

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-2	2.162,41	Residencial	1.120,00	0,518	32,38	7

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 207.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-3

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-3	4.124,40	Residencial	2.887,08	0,700	48,50	20

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 208.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-4

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-4	9.090,97	Residencial	5.800,00	0,638	47,30	43

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 209.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-5

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-5	15.194,07	Residencial	8.110,00	0,534	28,30	43

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 210.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-6

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-6	6.697,77	Residencial	2.080,00	0,311	22,40	15

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 211.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-7

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-7	4.997,45	Residencial	1.700,00	0,340	24,01	12

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 212.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-8

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-8	2.103,40	Residencial	1.080,00	0,513	42,80	9

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 213.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-9

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-9	4.420,35	Residencial	2.400,00	0,543	45,25	20

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 214.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-10

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia	Nº viviendas aproximado

		(*)			viv/Ha	
U-10	4.357,28	Residencial	2.983,02	0,685	48,20	21

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 215.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-11

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-11	5.923,52	Residencial	3.456,84	0,583	43,89	26

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 216.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-12

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-12	11.650,69	Residencial	8.086,01	0,695	47,21	55

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

ARTÍCULO 217.- UNIDAD DE ACTUACIÓN U-13

Unidad Actuación	Superficie m²	Uso Global (*)	Aprovechamiento objetivo m²C	Coeficiente Edificabilidad m²/m²	Densidad de referencia viv/Ha	Nº viviendas aproximado
U-13	2.953,83	Residencial	2.060,00	0,697	47,41	14

En base a la Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, a la que se acoge este Plan, no será preceptiva la asignación de ningún porcentaje de viviendas con algún tipo de Protección Pública.

CAPÍTULO 3.6. GESTIÓN

SECCIÓN 3.6.1.- SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 218.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

El desarrollo del Plan General Municipal sobre Suelo Urbanizable no exige la redacción de un instrumento de planeamiento que concrete y especifique la ordenación detallada, siempre que se asuma la ordenación establecida del mismo.

Con este objeto, se han definido Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en los Planos de Ordenación.

La delimitación de las Unidades de Actuación se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LSOTEX.

ARTÍCULO 219.- SISTEMA DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Para cada Unidad de Actuación, el Municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta establecida en el Plan General, para el desarrollo de cada actuación urbanizadora.

ARTÍCULO 220.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

El sistema de ejecución se determinará por el planeamiento, conforme a los criterios establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 221.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

El desarrollo de las Unidades de Actuación conforme al sistema que se establece en las fichas de la presente Normativa, se ajustará a lo previsto para cada uno de los sistemas en la legislación autonómica (art. 128, 129 y 139 de la LSOTEX).

ARTÍCULO 222.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Hasta tanto no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión previstos, sobre estos suelos, no podrán concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

SECCIÓN 3.6.2.- SUELO URBANO

ARTÍCULO 223.- DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

La delimitación de las Unidades de Actuación se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LSOTEX, cuyos ámbitos quedan delimitados en los Planos de Ordenación.

ARTÍCULO 224.- SISTEMA DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Para cada Unidad de Actuación, el Municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta establecidas por el Plan para el desarrollo de cada actuación urbanizadora.

ARTÍCULO 225.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

El sistema de ejecución se determinará por el planeamiento, conforme a los criterios establecidos por la Ley.

ARTÍCULO 226.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

El desarrollo de las Unidades de Actuación conforme al sistema que se establece en las fichas de la presente Normativa, se ajustará a lo previsto para cada uno de los sistemas en la legislación autonómica (art. 128, 129 y 139 de la LSOTEX).

ARTÍCULO 227.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Hasta tanto no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión previstos, sobre estos suelos, no podrán concederse licencia de parcelación, obras de urbanización, cambios de uso del suelo, u obras de nueva planta.

CAPÍTULO 3.7.- SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 3.7.1.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 228.- DEFINICIÓN Y CLASES

Constituyen los Sistemas Generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General Municipal por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

El presente Plan General Municipal, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

Sistemas Generales de Comunicaciones

Sistemas Generales de Espacios Libres

Sistemas Generales de Vías Pecuarias

Sistemas Generales de Equipamientos

Sistemas Generales de Infraestructuras

ARTÍCULO 229.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

Los terrenos destinados a estos Sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como Sistemas Generales, cuyo uso coincida con lo previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

ARTÍCULO 230.- FORMAS DE EJECUCIÓN

Los suelos destinados a Sistemas Generales no se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, por estar adscritos a Unidades de Actuación.

ARTÍCULO 231.- EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas de acuerdo con los siguientes criterios de asignación:

Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.

Por los particulares cuya ejecución material queda asignada a los propietarios de las unidades de actuación en Suelo Urbano y Urbanizable en que así se indique.

ARTÍCULO 232.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías. Está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

Las infraestructuras y suelos de este sistema se regularán por lo establecido en la Ley 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.

En las zonas de protección correspondientes a las bandas de ambos lados de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

ARTÍCULO 233.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas del entorno urbano.

ARTÍCULO 234.- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS

El presente Plan General Municipal, pretende mantener y conservar la red de vías pecuarias, compatibilizándola con la ordenación urbanística.

Las Vías Pecuarias, se regirán por su legislación específica:

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Decreto 195/2001, por el que se modifica el Decreto 49/2000 que establece el Reglamento.

Orden de 23 de junio de 2003, por la que se modifica la 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 Comunidad Autónoma de Extremadura.

ARTÍCULO 235.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señala como tal en el Plano O.E.-3 de Ordenación Estructural.

El Sistema General de Dotaciones y Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

Dotacional de comunicaciones, comprendiendo todo lo referente a las vías de comunicación del municipio, así como la parada de autobuses, garajes y aparcamientos de utilidad pública, área de servicio gasolinera y helipuerto.

Dotacional de zonas verdes, comprendiendo todas las zonas verdes del casco urbano. Existiendo una red básica dotacional de parques que comprende: Parque de la Alameda, Parque Municipal, Parque los Cántaros, Plaza España, Plaza de la Constitución, cruce de Avenidas de todos los Emigrantes y Juan Carlos I y Senda verde.

Socio cultural, que a su vez comprende los siguientes usos:

Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

Religioso, el cual lo integran todas las Ermitas e Iglesia del municipio.

Bien estar social y asistencial, en los que se desarrollarán actividades encaminadas a la atención de la población.

Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos, cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos (m^2C).

Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

ARTÍCULO 236.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

Cada una de las instalaciones se regirá por su normativa específica de aplicación, admitiendo sólo los usos directamente vinculación con el servicio de que se trata. Las condiciones de edificación se regularán de acuerdan con la legislación técnica sobre la materia. Los acabados y las áreas no ocupadas por la edificación o instalaciones, recibirán el tratamiento adecuado para que resulte una propuesta integrada en el paisaje del entorno.

SECCIÓN 3.7.2.- CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

ARTÍCULO 237.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Por el término municipal de Ceclavín discurren las siguientes vías pertenecientes a la red Básica de Carreteras de Extremadura:

EX-372, que enlaza por el borde Noroeste, Ceclavín con la EX-117, con dirección a Zarza la Mayor y Piedras Albas y por el Este con la población Acehúche y la EX-109 con dirección a Cáceres y Plasencia, convirtiéndose en este tramo en travesía.

CC-39, antigua Carretera Local de Alcántara, la cual enlazaba el núcleo de Ceclavín con el paso del río hacia Alcántara. Limita con el núcleo urbano por el borde sur.

CC-49, Carretera Local de Coria, la cual enlaza el núcleo de Ceclavín con la EX-109, con dirección a Coria y Torrejoncillo. Limita el núcleo urbano por el borde Noreste.

Existen gran número de caminos rurales en el término municipal, que deben regirse por la Ley de la Comunidad Autónoma de Extremadura 12/2001, de 15 de noviembre, Caminos Públicos de Extremadura.

En todas las vías anteriormente señaladas se cumplirá la normativa vigente en cuanto al establecimiento de la zona de afección, de servidumbre legal y zona de no edificación, según refleja el artículo 137 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran y salvo lo que se dispone en el Capítulo V de la Ley 7/1995, de 27de abril, de Carreteras de Extremadura.

ARTÍCULO 238.- ZONA DE AFECCIÓN, DE SERVIDUMBRE LEGAL Y ZONA DE NO EDIFICACIÓN EN LA RED DE CARRETERAS

Serán de aplicación los artículos 23, 24, 25 y 26 de la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura en referencia a dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea límite de edificación.

CARRETERA EX-372 (Titularidad Junta de Extremadura)

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos y una franja de terreno de tres (3) metros a cada lado de las vías, para carreteras clasificadas como básicas e intercomarcales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

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

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrente y de lo establecido en el capítulo V de la Ley 7/1995, de 27de abril, de Carreteras de Extremadura.

CARRETERA CC-39 y CC-49 (Titularidad Diputación de Cáceres)

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales en una franja de terreno de tres metros a cada lado de las vías, medidos en horizontal desde ella (a.e.e.) y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

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

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo V de la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura.

La Diputación de Cáceres podrá exigir a los solicitantes de actuaciones colindantes en las carretas que deban ser autorizadas o informadas, por este Organismo, la acreditación de la titularidad de los terrenos afectados.

ARTÍCULO 239.- TRAMOS URBANOS

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística, deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe de la Administración titular de la carretera.

En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial.

ARTÍCULO 240.- CAMINOS RURALES

Son caminos rurales las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público, destinadas básicamente al servicio de explotaciones e instalaciones agrarias y que, por no reunir las características técnicas y requisitos para el tráfico general de vehículos automóviles, no puedan clasificarse como carreteras.

No se consideran caminos las calles, plazas, paseos, otros viales urbanos, los caminos de servicio bajo titularidad de las Confederaciones Hidrográficas y los caminos o vías de servicio de titularidad privada.

Forman parte de los caminos y, por tanto, del dominio público viario, además de la calzada o superficie destinada al tráfico rodado, todos los elementos de su explanación, tales como arcenes, cunetas, taludes y terraplenes, puentes, obras de fábrica, elementos de señalización y protección, terrenos de servicio y, en general, todos los elementos construidos en función del camino.

A efectos de lo previsto en esta Ley, todos los terrenos de dominio público viario de un camino constituyen su zona de dominio público.

ARTÍCULO 241.- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS

Por el término Municipal de Ceclavín, discurren dos vías pecuarias: La Colada del Camino de Alcántara y la Colada del Camino de Ceclavín a Coria.

ARTÍCULO 242.- COLADA DEL CAMINO DE ALCÁNTARA

De anchura variable, máxima de diez (10) metros y mínima de ocho (8) metros. Longitud total aproximada ocho mil (8.000) metros. Extensión superficial calculada setenta y dos mil metros cuadrados (72.000m²). Dirección general considerada de Suroeste (SO) a Noreste (NE).

En virtud de las necesidades del Servicio de Concentración Parcelaria, para su mejor entender, se divide en dos tramos que discurren el primero fuera de la zona que se concentra y el segundo por dentro de la misma.

TRAMO 1º (Fuera zona concentrar).- Con dirección de Suroeste (SO) a Noreste (NE) y con procedencia del término municipal de Alcántara, penetra en el de Ceclavín por la "Dehesa de las Moriscas" y por ella se dirige por la "Casa del General" "Valles de Moran", situada a unos cien metros a la derecha, a la "Piedra del Sombrero", lugar por donde alcanza la carretera o camino vecinal de Alcántara a Ceclavín.

Construida la carretera o camino vecinal de Alcántara a Ceclavín dentro de la vía pecuaria que se describe por ella discurre hasta su terminación en el núcleo urbano de Ceclavín por el paraje conocido por "Las Viñas", partiendo por su lateral derecho con dirección N a S los caminos de la Casa de las Pozas, de Higuera-Coriga y el de los Álamos, que después de un recorrido aproximado de unos ochocientos(800) metros llega a la "Dehesa de Valdegarrido" en la que tiene su comienzo la zona de terrenos a concentrar y el tramo 2º en que se divide esta vía pecuaria.

TRAMO 2º (Dentro zona concentrar).- En la linde de la "Dehesa de Valdegarrido", comienzo de la zona de terrenos señalados para su concentración y lugar de terminación del Tramo 1º antes descrito, parte este segundo con dirección de Suroeste (SO) a Noreste (NE), llevando por su centro la carretera o camino vecinal de Alcántara a Ceclavín. Dejando a cien (100) metros aproximadamente a la izquierda las ruinas del "Fuerte de San Juan"; llega por la "Alameda" al pueblo de Ceclavín y por el prosigue su recorrido por las traseras denominadas de Pocotrigo, Matadero y Barrio de Cañas, hasta desembocar en el final de la Avenida de Juan Carlos I, ya en el límite urbano de Ceclavín donde termina esta vía pecuaria y da comienzo la que a continuación se describe, con la denominación de Colada del Camino de Ceclavín a Coria.

ARTÍCULO 243.- COLADA DEL CAMINO DE CECLAVÍN A CORIA

De anchura variable, máxima de treinta (30) metros y mínima de diez (10) metros. Longitud total aproximada nueve mil quinientos (9.500) metros. Extensión superficial que se calcula ciento treinta y dos mil metros cuadrados (132.925 m²). Dirección general considerada de Suroeste (SO) a Noreste (NE).

Para mayor entendimiento, teniendo en cuanta la manera o forma en que se mueve esta vía pecuaria por los terrenos que determinas para su concentración parcelaria, las zonas señaladas por el Servicio de la Delegación de Cáceres, se divide en tres tramos:

TRAMO 1º (Dentro de la zona concentrar).- Pudiéndose considerar esta Colada del Camino de Ceclavín a Coria como continuación de la descrita en primer lugar, tiene su comienzo en el final de la Avenida Juan Carlos I, límite urbano de Ceclavín y tomando como centro el camino de Ceclavín a Coria, con dirección de Suroeste (SO) a Noreste (NE) se dirige por el "Barrio de la Soledad", "Ermita de su nombre", no sin antes salir por la derecha con dirección Este (E) el camino de San Gregorio. Prosiguiendo después su recorrido llega el camino de los Terreno, que por la derecha parte con dirección de Oeste (O) a Este (E) hacia la Rivera de Fresneda.

Desde el punto de encuentro con el Camino de los Terreno, después de hacer un recorrido aproximado de trescientos (300) metros por el lateral izquierdo termina la zona de terrenos que se concentran y este tramo primero de la Colada.

TRAMO 2º (Límite izquierdo, zona concentrar).- En el lugar y punto terminación del tramo primero, arranca este segundo que discurre delimitando por su derecha la zona de terrenos que se concentran y por su lado izquierdo las Dehesas "Boyal" y "Valdemerina" terminando después al hacer un recorrido aproximado de mil doscientos (1.200) metros entre la "Dehesa Valdelabada" por la derecha y "Dehesa Valdemerina" por la izquierda.

TRAMO 3º (Fuera de la zona concentrar).- Saliendo de la zona que se concentra sin dejar el camino de Ceclavín a Coria se dirige entre las dehesas "Valdelabada" a la derecha y "Valdemerina" a la izquierda, sale por la derecha el camino de Torrejoncillo y después de un recorrido de dos mil doscientos (2.200) metros aproximadamente llega a la carretera o camino vecinal de Ceclavín a Coria por su Km siete.

Apareciendo construida la indicada carretera o camino vecinal de Ceclavín a Coria dentro de la vía pecuaria que se describe, por ella se dirige, por la Fuente del Puerto, abrevadero de ganados, sin extensión superficial determinada y situado dentro de la Colada en su parte derecha.

Sin abandonar la precipitada carretera de Ceclavín a Coria y dirección de origen Suroeste (SO) a Noreste (NE) entre la "Dehesa Entresierra" a la izquierda y "Dehesa Cortes" por la derecha llega a la mojonera divisoria de los términos municipales de Ceclavín y Cachorrilla.

CAPÍTULO 3.8.- INFRAESTRUCTURAS

ARTÍCULO 244.- RED DE SANEAMIENTO

En las zonas en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro para que las aguas de lluvia viertan directamente a los arroyos naturales, que deberá tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. Podrá utilizarse el sistema unitario cuando las aguas residuales y de lluvia se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena será de tres (3) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno con cinco por ciento (1,5%) 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.

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 (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo de limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).

Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control, previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las Administraciones competentes.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

ARTÍCULO 245.- RED DE SANEAMIENTO. MATERIALES

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

Tuberías de fundición

Tuberías de PVC

Tuberías de polipropileno

Tuberías de gres

Tubería de hormigón

En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

ARTÍCULO 246.- RED DE SANEAMIENTO. VERTIDO

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración.

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 la Confederación Hidrográfica del Tajo.

ARTÍCULO 247.- RED DE SANEAMIENTO. TRATAMIENTO DE RESIDUOS

La infraestructura de saneamiento comprenderá la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización, no rebajando la calidad ambiental del área de vertido por encima del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones que establece la legislación sectorial.

ARTÍCULO 248.- RED ELÉCTRICA. 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.

Sólo se admitirá la ubicación de los centros de transformación en zonas públicas, en urbanizaciones existentes, y cuando las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario.

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 con acceso, directo desde la vía pública.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:

Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

No podrán localizarse por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo rasante) las vías o espacios públicos

En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

No podrán localizarse aislados en espacios públicos en soluciones no integradas.

En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales:

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.

ARTÍCULO 249.- RED ELÉCTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicho instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso con los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

ARTÍCULO 250.- CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE BAJA TENSIÓN

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano o Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm., considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de sesenta y tres (63) milímetros, noventa (90) milímetros, o ciento diez (110) milímetros, según cálculo.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían cincuenta (50) milímetros, ochenta (80) milímetros, o ciento diez (110) milímetros, según cálculo.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico, y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes.

TITULO IV. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (DETALLADA)

CAPÍTULO 4.1.- DEFINICIONES

ARTÍCULO 251.- TIPOS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA

Las obras de edificación se clasifican en función de:

Régimen jurídico

Alcance y características de las obras

Alcance y efectos de su régimen de licencias

Clasificación de las obras conforme a su régimen jurídico

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

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.

Obras permitidas y/o autorizadas: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.

Obras prohibidas: Son aquellas 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.

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 Norma Zonal y/o elemento incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del presente Plan General. Conforme a sus características se clasifican en:

Obras de nueva planta

Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:

Actuaciones generales

Actuaciones parciales

Conforme a su alcance y los 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 252.- 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 ajustará a lo establecido en las Normas Zonales del presente documento.

ARTÍCULO 253.- ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

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 edifico 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.

La introducción de elementos originales no presentes, deberá ser suficientemente documentada.

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 necesaria por mantener la estabilidad del elemento.

Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

Rehabilitación

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edifico 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 mínimo exigidos por las Normas Zonales 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 edifico incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos 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 Normas Zonales.

Reestructuración

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 secundaria sin superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del cincuenta por ciento (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.

En edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, 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 a espacio público.

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.

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:

Demolición parcial:

Eliminación de elementos sin ningún tipo de protección

Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.

Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.

Demolición de ciertos elementos de un edifico en ruina parcial.

Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.

Demolición total:

Demolición del edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).

Demolición total del edificio sin protección.

ARTÍCULO 254.- ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

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 Bienes Protegidos 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.

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.

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:

Cubierta: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la Norma Zonal correspondiente.

Fachadas de locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.

Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.

Interior de Pisos y Locales:

Redistribución interior que no afecte al sistema estructural

Cambio de materiales de acabado de suelo, techos, carpinterías,…

Cambio de instalaciones interiores

CAPÍTULO 4.2.- LICENCIAS Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN Y CONTROL

ARTÍCULO 255.- RÉGIMEN DE CONTROL DE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTOS REGULADOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del sujeto objeto de ordenación urbanística quedarán reguladas por lo establecido en el Capítulo II del Título V de la LSOTEX, que han sido modificados por la Ley 12/2010, "LINCE"

ARTÍCULO 256.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA COMUNICACIÓN PREVIA O LA SOLICITUD DE LICENCIA

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

Parcelación

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

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

Urbanización

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento (RPLANEX), haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70

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

Obra Mayor

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en la presente Normativa.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

Instancia de solicitud.

Proyecto firmado por Técnico competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de emplazamiento. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación, como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Norma Zonal en que se encuentra la parcela objeto de la solicitud.

Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficies,…)

Direcciones facultativas de los técnicos competentes

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan General para que pueda ser edificada.

Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en la presente normativa.

En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

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

Obra Menor

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

Plano de situación de la obra

Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en este Plan General de lo proyectado.

Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

Presupuesto real de la obra.

Firma del contratista que vaya a realizar la obra

En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan General, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Usos y actividades

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en las de las demás Disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación.

Clases de licencias

En función de su naturaleza, se distinguen las siguientes licencias:

Primera Ocupación de Edificios e Instalaciones:

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

La Licencia de Primera Ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

Cambio de Uso de Edificios e Instalaciones:

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección

Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre) para aquellas actividades clasificadas en su Anexo 1.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Actividades Clasificadas:

Entendiendo por tales las contempladas en el Anexo 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Licencia de Actividad:

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el Término Municipal, deberá solicitar el Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad.

La denegación o concesión de la Licencia de Actividad será competencia del Alcalde, si bien se someterá al procedimiento detallado en los artículo 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre).

En concreto, el informe de la Comisión Provincial será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras adicionales.

La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el artículo 4º de la Instrucción para la aplicación del RAMIN (Orden de 15 de Marzo de 1963).

Licencia de Apertura:

Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

La documentación exigida para la concesión de la Licencia de Apertura será la suficiente para garantizar que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad.

En la solicitud de licencias de apertura se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

ARTÍCULO 257.- CADUCIDAD Y PRÓRROGA

Vendrán reguladas por lo establecido en el artículo 182 de LSOTEX.

ARTÍCULO 258.- CÉDULA URBANÍSTICA

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

ARTÍCULO 259.- ALINEACIÓN OFICIAL

Solicitud y tramitación

La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma,

superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se hayan concedido la alineación oficial.

Cuando la alineación se sitúe dentro de las zonas de influencia de las carreteras, la licencia requerirá informe previo vinculante del servicio de Carreteras.

Criterios para su determinación

El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.

Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los criterios siguientes:

Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación

Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de la calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la continuidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

ARTÍCULO 260.- REPLANTEO DE LÍNEAS

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno, para el que se señala alineación, el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

ARTÍCULO 261.- ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO

Para cumplir los fines recogidos en el Capítulo 1 del Título III de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de constitución de Patrimonio Público de suelo, se pueden delimitar Áreas de tanteo y retracto en las que la administración municipal tiene opción preferente a adquirir los suelos integrados en dichas áreas.

CAPÍTULO 4.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

ARTÍCULO 262.- INTRODUCCIÓN

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan General y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso en la Norma 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.

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, se establecen los usos pormenorizados para las diferentes Normas Zonales.

En Suelo No Urbanizable el Plan General establece el régimen de usos permitidos para cada categoría.

Las condiciones de los usos serán de aplicación a cada área regulada por una Norma Zonal.

En el Suelo No Urbanizable serán de aplicación a los usos que expresamente obtengan Calificación Urbanística.

Las condiciones de los usos no serán de aplicación a los existentes, sin embargo, serán de aplicación en aquellas obras en que por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Se considera en todo caso de aplicación en aquellas obras definidas en el artículo 253 de estas Normas.

ARTÍCULO 263.- USOS GLOBALES Y SUS CLASES

Se definen como usos globales aquellos que corresponden a las calificaciones generales del Plan General para una determinada área (Residencial, Terciario, Industrial, Dotacional e Infraestructuras)

Se definen como clases de usos globales o usos pormenorizados las diferentes tipologías en que puedan desagregados los usos globales.

ARTÍCULO 264.- USO MAYORITARIO Y COMPATIBLE

Se denominará uso mayoritario aquel que disponga de mayor superficie edificable en una Norma Zonal.

Se entenderá por uso compatible a todo uso que pueda simultanearse con el mayoritario en una Norma Zonal.

ARTÍCULO 265.- SITUACIONES

El presente PGM establece las siguientes situaciones:

1ª: Uso autorizable en cualquier planta en edificio de cualquier uso

2ª: Uso autorizable en planta baja, en edificio de cualquier uso

3ª: Uso autorizable en edificio exclusivo

ARTÍCULO 266.- CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

USOS PGM CECLAVIN				
USO GLOBAL	**CLASE**		**CATEGORIA**	
RESIDENCIAL	A	Vivienda	1ª	Unifamiliar
			2ª	Colectivo
	B	Comunitario	-	-
INDUSTRIAL	A	Productivo	1ª	Taller artesanal
			2ª	Actividad inocua
			3ª	Producción industrial
	B	Almacenaje	1ª	Pequeño almacenaje
			2ª	Almacén
	C	Agroganadero	-	-
TERCIARIO	A	Comercial	1ª	Local comercial
			2ª	Mediana superficie
	B	Hotelero	1ª	Hoteles y hostales
			2ª	Pensiones y alojamiento rural
	C	Oficina	1ª	Despacho profesional
			2ª	Oficinas empresas
	D	Recreativo	1ª	Bar, cafetería
			2ª	Discoteca, pub
			3ª	Restaurante
	E	Otros servicios terciarios	-	-
DOTACIONAL	A	Equipamiento Socio-Cultural	1ª	Sanitario
			2ª	Religioso
			3ª	Administrativo

			4ª	Bienestar social y asistencial
			5ª	Cultural
	B	Equipamiento Deportivo	1ª	Instalaciones descubiertas
			2ª	Instalaciones cubiertas
			3ª	Otras instalaciones deportivas
	C	Equipamiento educativo	1ª	Guardería
			2ª	Educación Infantil y Primaria
			3ª	ESO, Bachillerato y Formación Profesional
	D	Servicios Urbanos	1ª	Cementerio
			2ª	Tanatorio
			3ª	Seguridad Ciudadana
	E	Comunicaciones Garajes Aparcamientos	1ª	Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de la vivienda
			2ª	Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano
	F	Comunicaciones Redes Transporte	1ª	Red Viaria
	G	Zonas Verdes	1ª	Público
			2ª	Privado
INFRAESTRUCTURAS	A	Red Abastecimiento	-	-
	B	Red Saneamiento	-	-
	C	Líneas Eléctricas y Centros de Transformación	-	-
	D	Antenas y telefonía	-	-
	E	Otras infraestructuras	-	-

ARTÍCULO 267.- USO RESIDENCIAL

Definición y clasificación

Se considera Uso Residencial el destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas en un edificio

Se establecen dos clases de Uso Residencial:

A) Vivienda

B) Comunitario

Condiciones Particulares de la clase A) Vivienda

Se establecen las siguientes categorías para la clase A) Vivienda:

1ª: Vivienda Unifamiliar

Cuando en una unidad registral o parcelaria se edifica una sola vivienda y con acceso exclusivo para ella desde la vía pública. Su edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

2ª Vivienda Colectiva

Cuando en la unidad registral o parcelaria se edifican varias viviendas, con acceso común desde la vía pública, sometiéndose al régimen de propiedad horizontal.

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, Código Técnico de la Edificación y normativa sectorial que le sea de aplicación, tanto estatal como autonómica.

Toda vivienda deberá ser exterior para lo cual debe cumplirse una de las siguientes condiciones en un frente mínimo de tres (3) metros:

Que una de sus estancias, excluidos los cuartos húmedos, tenga luces a espacio libre público o privado, calle o plaza.

Que alguna estancia, excluidos los cuartos húmedos, tenga luces a un espacio cerrado cuya luz recta sea como mínimo de 2/3 de la altura de dicho espacio, midiéndose con las condiciones de patios interiores.

Condiciones Particulares de la clase B) Comunitaria

Es la destinada al alojamiento estable de colectivo en establecimientos tipo residencias dotados de servicios comunes.

Las condiciones de aplicación a estos edificios o locales serán las mismas que para la clase A) Vivienda, excepto en lo relativo al programa mínimo. Cuando su superficie supere los trescientos (300) m² útiles le serán de aplicación las correspondientes a la categoría 1ª de la clase B) del Uso Terciario.

ARTÍCULO 268.- USO INDUSTRIAL

Definición y clasificación

El Uso Industrial será el correspondiente a los establecimientos en los que se realice la trasformación de materias primas en su ciclo completo, así como el montaje o ensamblaje y fabricación a partir de productos semielaborados.

Se establecen tres clases de Uso Industrial:

A) Productivo

B) Almacenaje

C) Agro-ganadero

Condiciones Particulares de la clase A) Productivo

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Taller artesanal

Talleres cuyo objeto sea la elaboración, trasformación, restauración o reparación de bienes de una forma individualizada, en instalaciones compatibles con el Uso Residencial, con una superficie construida máxima de doscientos cincuenta metros cuadrados construidos (250 m²C), una potencia instalada inferior a quince (15) C.V. y un nivel de emisión sonoro de cuarenta (40) dBA, medidos en las viviendas colindantes afectadas por la actividad.

2ª Actividades inocuas

Talleres y pequeñas industrias compatibles con el Uso Residencial con una superficie construida máxima de cuatrocientos metros cuadrados construidos (400 m²C), una potencia instalada inferior a veinticinco (25) C.V. y un nivel de emisión sonoro de cuarenta (40) dBA, medidos en las viviendas colindantes afectadas por la actividad, y que en ningún momento interfieran por tráfico y acceso el desarrollo del Uso Residencial contiguo.

3ª Producción Industrial

Establecimientos industriales destinados a la elaboración o trasformación de materias primas o de productos manufacturados, localizadas exclusivamente en Polígonos Industriales, en parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados y un nivel de emisión sonoro inferior a noventa (90) dBA, medidos en la parte exterior del cerramiento. Se deberá realizar un Plan de Emergencia previo a la concesión de la Licencia Municipal, suscrito por técnico competente.

En las tres categorías se cumplirán las disposiciones vigentes tanto de la normativa sectorial correspondiente, como las generales establecidas en el Código Técnico de la Edificación, además de las siguientes:

Condiciones dimensionales:

Se entenderá como superficie edificada la suma de las superficies de todos los espacios destinados a la actividad

En los locales industriales deberán tener como mínimo una superficie por cada puesto de trabajo de tres (3) metros cuadrados y quince (15) metros cúbicos de volumen.

La altura máxima libre de los locales de obra nueva será de tres con cincuenta (3,50) metros para las categorías A) 1ª Taller artesanal y A) 2ª Actividades inocuas, y de siete (7) metros para la categoría A) 3ª Producción Industrial; y en obras de rehabilitación, remodelación y mejora de las edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a las categorías A) 1ª Taller artesanal y A) 2ª Actividades inocuas será de dos con sesenta (2,60) metros.

Para el dimensionado de escaleras y rampas se estará a lo establecido, como mínimo, en el Código Técnico de la Edificación y las regulaciones aplicables en materia de seguridad e incendio, así como las determinaciones impuestas por la normativa sectorial aplicable, no pudiendo ser inferior en ningún caso a un (1) metro, de ancho para ambas.

En los accesos y salidas de evacuación se atenderá a los establecidos en la normativa sectorial de aplicación, Código Técnico de la Edificación y evacuación de incendio, no siendo inferior, en ningún caso, a un (1) metro de ancho.

Dotaciones

En aseos, se dispondrán de unidades independientes para ambos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada grupo de veinte (20) trabajadores o fracción. Para la categoría A) 3ª Producción Industrial, se dispondrá de un vestíbulo de independencia previo.

Otras consideraciones

A efectos de las limitaciones de potencias instaladas establecidas para las categorías A) 1ª Taller artesanal (15 C.V.) y A) 2ª Actividades inocuas (25 C.V.) no se considerará la potencia de las máquinas

de mano o portátiles, ni las de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación, compresores de agua o aire y conservación de productos.

Para la categoría A) 2ª Actividades inocuas y en particular para los talleres de reparación de automóviles, se establecerá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada treinta (30) metros cuadrados de superficie útil, al margen de las previstas por el Plan General.

Toda instalación cumplirá con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Los residuos tanto sólidos como líquidos producidos por la industria, que no puedan ser recogidos por el Servicio de Basuras serán trasportados por cuenta del titular a vertedero autorizado. Los vertidos de aguas residuales cumplirán las condiciones siguientes:

Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro de dimensiones superiores a un (1) metro por un (1) metro, con pates de acceso, lo más próxima posible a la salida de la instalación.

Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.

El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.

Condiciones Particulares de la clase B) Almacenaje

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Pequeño almacén

Es aquel vinculado a las categorías A) 1ª Taller artesanal y A) 2ª Actividad inocua de la clase A) Productivo. La superficie construida máxima será de ciento veinticinco (125) metros cuadrados construidos para la categoría A) 1ª Taller artesanal, y doscientos (200) metros cuadrados construidos para la categoría A) 2ª Actividad inocua.

2ª Almacén

Es aquel vinculado a la categoría A) 3ª Producción Industrial de la clase A) Productivo. Se establece una superficie construida máxima de quinientos (500) metros cuadrados construidos.

Condiciones dimensionales

Los pequeños almacenes deberá cumplir los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación para el uso de trasteros, en todos sus Documentos Básicos (DB), y los almacenes cumplirán la normativa sectorial del tipo de industria del que sean uso subsidiario.

La altura libre mínima para la categoría 1ª Pequeño almacén será de dos con cincuenta (2,50) metros, y para la categoría 2ª Almacén será de tres (3,00) metros.

El dimensionado de escaleras, rampas, accesos y aseos será el establecido para la categoría A) 2ª Actividades inocuas.

Otras consideraciones

Cuando la superficie de almacenaje supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos, dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela de tamaño suficiente para el estacionamiento de un camión.

Condiciones Particulares de la clase C) Agro-ganadero

Establecimientos agro-ganaderos destinados al alojamiento de animales domésticos, desarrollo de actividades agropecuarias de producción y almacenaje de productos y maquinaria agrícola y/o ganadera.

Se establece una superficie mínima de parcela de doscientos (200) metros cuadrados, un nivel sonoro de emisión de cuarenta (40) dBA, efectuándose la medición del mismo en la parte exterior de cerramiento de parcela.

La altura libre máxima para la clase agro-ganadero será de cinco (5) metros.

Consideraciones de carácter general

En caso que la instalación produzca purines, éstos deberán ser canalizados en su totalidad a la fosa de purines reglamentaria según la normativa sectorial correspondiente.

ARTÍCULO 269.- USO TERCIARIO

Definición y clasificación

Se define como Uso Terciario aquel cuya finalidad es la prestación de servicios al público en general.

Se establecen las siguientes clases:

A) Comercial

B) Hotelero

C) Oficinas

D) Recreativo

E) Otros servicios terciarios

Consideraciones Particulares de la clase A) Comercial

Se definen las siguientes categorías:

1ª Local comercial

Locales comerciales independientes o agrupados con una superficie de venta inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio de alimentación, e inferior o igual a trescientos (300) metros cuadrados en el resto.

2ª Mediana superficie

Locales comerciales independientes o agrupados con una superficie de venta superior a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio de alimentación, y a los trescientos (300) metros cuadrados en el resto.

El proyecto de acondicionamiento de cualquier lugar justificará de manera exhaustiva el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, y se ajustará a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, incluirá además el cálculo de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire y su cumplimento normativo.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse en ningún caso con los espacios residenciales colindantes, salvo que se intercale un vestíbulo de independencia dotado de puertas corta-fuego con la resistencia establecida en el Código Técnico de la Edificación Documento Básico Seguridad. Deberán tener su acceso directo por la vía pública.

Condiciones dimensionales

La altura libre de los locales comerciales y medianas superficies en planta baja y con carácter general, para obras de nueva planta se establece en un mínimo de tres (3) metros, y en obras de remodelación, rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes la altura libre mínima será de dos con sesenta (2,60) metros. Excepcionalmente en plantas bajas en la Norma Zonal 1.- CH. Casco Histórico, se podrá mantener la altura existente siempre que los techos se encuentren abovedados o tengan un interés constructivo o histórico.

Los accesos, circulaciones y escaleras cumplirán con los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y las normativas de Accesibilidad y Habitabilidad aprobadas por el Gobex.

Dotaciones

Los aseos se comunicarán con la zona de público a través de un vestíbulo.

En Categoría 1ª.- Local comercial, se dispondrá de un lavabo y un inodoro, en Categoría 2ª.- Mediana superficie, ésta dotación se incrementará con otra de iguales características, destinándose uno para cada sexo. Se duplicarán las dotaciones establecidas en caso de sobrepasar una superficie comercial de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Los almacenes vinculados a estos establecimientos comerciales cumplirán con lo establecido para la Clase B, Categoría 2ª del Uso Industrial. Almacén.

Otras consideraciones

Se considera superficie de venta toda la superficie con acceso público donde se exponen los productos, esté cubierta o no.

Cuando la superficie de venta del local sobrepase los trescientos (300) metros cuadrados, dispondrá de un espacio habilitado para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro.

En Suelo Urbano Consolidado no será necesaria la dotación de aparcamiento para la Clase A, en Categoría 1ª.- Local comercial, ni en Categoría 2ª.- Mediana superficie, cuando la superficie de venta no supere los quinientos (500) metros cuadrados.

En nuevas implantaciones en la Clase A, Categoría 2ª.- Mediana superficie, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie de venta.

Consideraciones Particulares de la clase B) Hotelero

Se definen las siguientes categorías:

1ª Hoteles y hostales

Edificios destinados al alojamiento temporal de las personas.

2ª Alojamiento rural y pensiones

Locales destinados al alojamiento temporal de las personas, incluso compartido con el Uso Residencial.

El proyecto de acondicionamiento de cualquier establecimiento justificará de manera exhaustiva el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente, y se ajustará a los requisitos y dimensiones establecidas en éstas, además del resto de Normativa Técnica de aplicación, Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad, Habitabilidad,…

En caso de tratarse de la categoría 2ª.- Alojamiento rural y pensiones, se regirán por las determinaciones establecidas para el Uso Residencial.

Se acompañará un Plan de Emergencia en la solicitud de licencia, debiendo prever la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y/o locales, suscrito por Técnico competente.

Consideraciones dimensionales

En los casos que la clase B) Hotelero se comparta con el Uso Residencial en un mimos edificio, los accesos para cada uno de ellos será totalmente independiente desde la vía pública.

Cuando exista más de una planta o fracción se dispondrá de un elevador por cada veinticinco (25) habitaciones.

Dotaciones

Se dispondrá de un (1) aseo con inodoro y lavabo para cada sexo en todos los locales de utilización por público en general, para una superficie útil de cien (100) metros cuadrados ó fracción.

Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada ocho (8) camas.

Consideraciones Particulares de la clase C) Oficinas

Se definen las siguientes categorías:

1ª Despacho profesional

Espacios destinados al desarrollo de actividades profesionales, pudiendo formar parte de un Uso Residencial mayoritario.

2ª Oficinas de empresas

Locales destinados a albergar servicios correspondientes a actividades técnicas de información o puras de oficina, oficinas de carácter público, sucursales bancarias, agencias de viaje o establecimientos similares.

Toda edificación destinada a esta clase cumplirá con las prescripciones, Normativa Sectorial de aplicación y legislación aplicable y específicamente con el Código Técnico de la Edificación. El proyecto incluirá los cálculos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento u organismo competente, quedando las instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, o en cualquier momento. Teniendo potestad éste para cerrar el local total o parcialmente si las instalaciones no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente.

Se acompañará de un Plan de Emergencia en la solicitud de licencia, debiendo prever la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y/o locales, suscrito por Técnico competente.

Consideraciones dimensionales

La altura mínima de los locales destinados a oficinas en planta baja, con carácter general para obras de nueva planta se establece una altura libre mínima de dos con ochenta (2,80) metros, y en obras de remodelación, rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes una altura mínima de dos con sesenta (2,60) metros. Excepcionalmente en plantas bajas en la Norma Zonal 1.- CH. Casco Histórico, se podrá mantener la altura existente siempre que los techos se encuentren abovedados o tengan un interés constructivo o histórico.

Los accesos, circulaciones y escaleras cumplirán con los documentos básicos de Código Técnico de la Edificación correspondientes y las normativas de Accesibilidad y Habitabilidad del Gobex.

Los edificios destinados íntegramente a la clase C) Oficinas, con una superficie mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, se regirán por lo especificado en el Decreto 8/2003, en materia de Accesibilidad en Extremadura según se establece en el artículo 22 del mismo.

Dotaciones

Los locales comerciales de hasta cien (100) metros cuadrados dispondrán de una cabina con inodoro y un lavabo, aumentándose éste número por cada doscientos (200) metros cuadrados en un (1) inodoro y un (1) lavabo, separándolos uno para cada sexo.

En aquellos edificios, en situación 3ª, destinados exclusivamente a la clase C) Oficinas se dotará como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina.

Consideraciones Particulares de la clase D) Recreativo

Se definen las siguientes categorías:

1ª Bar y cafetería

Establecimiento destinado fundamentalmente al consumo de bebidas y ocasionalmente comidas.

2ª Restaurante

Establecimiento destinado fundamentalmente a la elaboración, expedición y/o consumo de comidas y celebración de eventos relacionados.

3ª Discotecas, pub, espectáculos

Establecimientos en los que se podrán desarrollar actuaciones en directo, bailes, representaciones, proyecciones y actividades recreativas similares.

Todas las edificaciones y/o locales cumplirán con la reglamentación de aplicación sobre la materia, especialmente el RD 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes, con especial importancia y aplicación exhaustiva la normativa contra el ruido y vibraciones.

Se acompañará un Plan de Emergencia en la solicitud de licencia, debiendo prever la adecuada evacuación de la totalidad de los locales y/o edificios, suscrito por técnico competente.

Consideraciones dimensionales

La altura y superficie útil mínima de los locales destinados a Uso Recreativo variará en función de su categoría, estableciéndose las siguientes:

1ª Categoría: Bar, cafetería

Altura mínima: 2,80 m

Superficie mínima: 50,00 m²

2ª Categoría: Restaurante

Altura mínima: 2,80 m

Superficie mínima: 75,00 m²

3ª Categoría: Discotecas, pubs y espectáculos

Altura mínima: 3,50 m

Superficie mínima: 150,00 m²

Se considerará como superficie útil mínima la realmente destinada a la reunión de personas, quedando excluidas las superficies destinadas a almacenes, aseos, cocina, etc. Ésta superficie útil mínima se deberá cumplir en la planta principal en caso de que el establecimiento disponga de más de una planta.

La altura mínima establecida para las diferentes categorías podrá reducirse en treinta (30) centímetros, en determinadas zonas, no superando el veinticinco (25%) de la superficie del mismo.

En las zonas destinadas al acceso público, como servicios, aseos, pasillos, etc., no será inferior a dos con treinta (2,30) metros.

Todos los establecimientos incluidos en la Categoría 3ª dispondrán de vestíbulo de acceso, cumpliendo la normativa de aplicación en materia de accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y Código Técnico de la Edificación.

La evacuación y anchura de las calles a las que den salida estos establecimientos, cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación y RD 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Dotaciones

Todos los locales dispondrán de aseo diferenciado por sexo, incluyendo un (1) lavabo y un (1) inodoro por cada cien (100) metros cuadrados o fracción inferior de superficie útil. Cuando el aforo supere las doscientas (200) personas se regirán por el Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, estando dotados de vestíbulo de independencia previo.

Otras consideraciones

En los establecimientos en los que se requieran salida de humos, bien por su actividad principal o secundaria, se dotará de una chimenea adecuada, que sobrepase como mínimo un (1,00) metro por encima de la altura de los edificios más altos, en un radio de quince (15) metros.

Todos los locales y/o edificios contarán con instalación de ventilación en la zona de afluencia de público.

La evacuación del aire exterior se proyectará según las determinaciones del Código Técnico de la Edificación. No se extraerán a las fachadas los gases provenientes de cocinas, aseos, etc.

Los establecimientos incluidos en la Categoría 3ª dispondrán de instalación de climatización, la cual se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativa sectorial de aplicación.

Se exigirá un nivel mínimo de aislamiento en todos los elementos constructivos que delimitan el local, cumpliéndose las limitaciones establecidas en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

Consideraciones Particulares de la clase E) Otros Servicios Terciarios

Establecimientos destinados a dar un servicio de carácter no dotacional, como clínicas odontológicas, gimnasios, academias y similares.

ARTÍCULO 270.- USO DOTACIONAL

Definición, clasificación y carácter de las dotaciones

Se define como el uso que engloba las actividades mediante las que se ofrece un servicio al ciudadano, prestaciones sociales y zonas de esparcimiento para conseguir un desarrollo saludable de la vida urbana, incluyendo los sistemas generales de comunicaciones y servicios urbanos.

Se establecen las siguientes clases:

A) Equipamiento socio-cultural

B) Equipamiento deportivo

C) Equipamiento educativo

D) Servicios urbanos

E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos

F) Comunicaciones: redes transporte

G) Zonas verdes

En función de criterios urbanísticos de aplicación se establece la siguiente división:

Dotación general: Serán aquellas dotaciones destinadas a prestar servicios públicos, sirviendo al ámbito propiamente urbano o metropolitano. Forman parte de la ordenación estructural del planeamiento, siendo elementos determinantes para el desarrollo urbanístico. El planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad.

Dotación local: Serán aquellas dotaciones de titularidad pública, sirviendo a un ámbito más reducido. Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos que complementan las dotaciones generales. El planeamiento dará preferencia a su ubicación y localización, adecuada posición respecto a la red viaria, garantizando su fácil accesibilidad.

Dotación privada: Serán aquellas dotaciones de titularidad y gestión privada, las cuales complementan la red pública de dotaciones general y local.

Consideraciones de carácter general para el Uso Dotacional

Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a todas las parcelas de Uso Dotacional establecidas en el Plan General o de futura localización en el ámbito de una Norma Zonal donde éste uso esté establecido como compatible. Todas las condiciones que hagan referencia a las magnitudes volumétricas serán de aplicación, exclusivamente, en obras de nueva planta:

Las parcelas dotacionales en suelo urbano estarán sometidas a las condiciones establecidas para la Norma Zonal donde se ubiquen.

Los usos dotacionales existentes mantendrán su edificabilidad, con la posibilidad de incrementar la misma un veinte por ciento (20%) por necesidades de ampliación o adaptación al uso para los nuevos usos dotacionales a implantar, exceptuando la clase B) Equipamiento Deportivo y clase G) Zonas Verdes, se establece una edificabilidad neta máxima de uno con cinco metro cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (1,5 m^2t/m^2s), siempre que no estén sometidos a las determinaciones de la Norma Zonal o Z.O.U. donde se ubiquen, en cuyo caso le será de aplicación la edificabilidad máxima correspondiente establecida.

En todos los edificios que albergan Uso Dotacional será de aplicación la Ley 8/1997 de Accesibilidad de Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003.

Los usos compatibles establecidos en la Norma Zonal 5.- EQ: Equipamientos, no podrán, en ningún caso, superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total destinada al Uso Mayoritario, quedando integrados en el mismo jurídica y funcionalmente.

Todos los edificios y/o locales de Uso Dotacional serán regulados por la normativa sectorial de aplicación en función de su clase y categoría.

Consideraciones Particulares de la Clase A) Equipamiento socio-cultural.

Se definen las siguientes categorías:

1ª.- Sanitarios

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación y/o prevención de enfermos, englobando Ambulatorios, y Centros de Salud; así como Consultorios-Dispensarios.

Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación y legislación.

Los accesos, circulaciones y escaleras cumplirán con los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación correspondientes y la normativa de accesibilidad del Gobex.

Se dispondrán aseos dotados con un (1) lavabo e inodoro, separado por sexos, por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados ó fracción, así como plazas especiales para ambulancias y minusválidos.

2ª.- Religioso

Corresponde a los edificios destinados al culto religioso, encontrándose en Situación 3ª.

Cumplirán las determinaciones para la Categoría 1ª Unifamiliar de la Clase A) Vivienda del Uso Residencial.

3ª.- Administrativo

Corresponde a los edificios, instalaciones o locales en los que se desarrolla un servicio puramente administrativo a la población, tales como: Ayuntamiento, Juzgados, Correos y similares.

Cumplirán todas las prescripciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

Se dotará de una cabina de un (1) aseo con un (1) inodoro y un (1) lavabo en edificios, instalaciones o locales de hasta cien (100) metros cuadrados, aumentándose éste número por cada doscientos (200) metros cuadrados, en un (1) inodoro y un (1) lavabo. Se proyectarán cabinas separadas por sexos cuando la superficie sea superior a cien (100) metros cuadrados, provistos de su correspondiente vestíbulo de independencia.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

4ª.- Bien-estar social y asistencial

Corresponde a los edificios, instalaciones o dependencias que acojan un servicio de asistencia local a la población, tales como asistencia a la infancia, a los ancianos (clubs de ancianos, centros de día y similares), a minusválidos y a marginales (comedores sociales, rehabilitación drogadictos y similares)

Cumplirán todas las prescripciones establecidas en la normativa de aplicación, pudiendo asimilarse a la Clase B) Comunitario del Uso Residencial y Clase B) Hotelero del Uso Terciario.

La dotación de aseos se equiparará a la Clase B) Comunitario del Uso Residencial y Clase B) Hotelero del Uso Terciario.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción

5ª.- Cultural

Corresponde a los edificios, instalaciones o locales destinados a dotaciones culturales como centros cívicos, biblioteca, casa de cultura, museos, tele-clubs, salas de conferencias y similares.

Cumplirán todas las prescripciones establecidas en la normativa de aplicación, pudiendo asimilarse a la Clase A) Comercial y C) Oficinas del Uso Terciario y Clase A) de Uso Residencial.

Se dotará de una cabina de aseo con un inodoro y un lavabo en edificios, instalaciones o locales de hasta cien (100) metros cuadrados, aumentándose éste número por cada doscientos (200) metros cuadrados en un (1) inodoro y un (1) lavabo. Se proyectarán cabinas separadas por sexos cuando la superficie sea superior a cien (100) m², provistos de su correspondiente vestíbulo de independencia.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

Consideraciones Particulares de la clase B) Equipamiento Deportivo

Se definen las siguientes categorías:

1ª.- Instalaciones descubiertas

Se incluirán en esta categoría las instalaciones al aire libre destinadas a la práctica de deportes, tales como piscinas, campo de fútbol, pistas deportivas y similares.

Se establecerá una edificabilidad máxima, que será la mayor de las indicadas a continuación:

La existente, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas

0,10 m²/m²

Para las instalaciones descubiertas que superen una superficie de tres mil (3.000) metros cuadrados se permitirán locales destinados al Uso Terciario, no superando un veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

Las instalaciones se regirán por la normativa sectorial de aplicación, y en caso necesario normativa contra el ruido.

Se dotará de una cabina de aseo con un (1) inodoro y un (1) lavabo en edificios, instalaciones o locales de hasta cien (100) metros cuadrados, aumentándose éste número por cada doscientos (200) metros cuadrados en un (1) inodoro y un (1) lavabo. Se proyectarán cabinas separadas por sexos cuando la superficie sea superior a cien (100) metros cuadrados, provistos de su correspondiente vestíbulo de independencia.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o por cada cincuenta (50) espectadores en las instalaciones que cuenten con una superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2ª.- Instalaciones cubiertas

Se incluirán en esta categoría las instalaciones cubiertas destinadas a la práctica de deportes, tales como polideportivos, gimnasios, pistas cubiertas y similares.

Se establecerá una edificabilidad máxima de cero con setenta metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (0,70 m²t/m²s).

Se dotará de una cabina de aseo con un (1) inodoro y un (1) lavabo en edificios, instalaciones o locales de hasta cien (100) metros cuadrados, aumentándose éste número por cada doscientos (200) metros cuadrados en un (1) inodoro y un (1) lavabo. Se proyectarán cabinas separadas por sexos cuando la superficie sea superior a cien (100) metros cuadrados, provistos de su correspondiente vestíbulo de independencia.

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o por cada cincuenta (50) espectadores en las instalaciones que cuenten con una superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.

3ª.- Otras instalaciones deportivas

Se incluirán todas aquellas instalaciones deportivas no englobadas en las dos anteriores, tales como sala de pilates, yoga y similares.

Se asimilará en todas las determinaciones a la Categoría 2ª.- Instalaciones cubiertas.

Consideraciones particulares de la clase C) Educativo

Se definen las siguientes categorías:

1ª.- Guardería

Serán instalaciones o establecimientos en los que se desarrollará una enseñanza no reglada en las primeras edades de su formación.

Se desarrollarán en una única planta o planta baja y con arreglo a las determinaciones de la normativa sectorial de aplicación.

2ª.- Educación infantil y primaria

Serán instalaciones en los que se desarrollen actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, preparándolas para su plena inserción en la sociedad.

Se desarrollarán según la normativa sectorial de aplicación, incluso para la determinación de superficie mínima de parcelas.

3ª.- Instituto de Educación Secundaria (I.E.S.)

Serán instalaciones en los que se desarrollen actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, preparándolas para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

Consideraciones Particulares de la Clase D) Servicios Urbanos

Se definen las siguientes categorías:

1ª.- Cementerio

Son aquellas instalaciones dotacionales destinadas al servicio de enterramiento de las personas.

Le serán de aplicación las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación.

Se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

2ª.- Tanatorio

Son aquellas instalaciones dotacionales que proporcionan servicios auxiliares y de velatorio en los procesos de defunción.

Le serán de aplicación las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación.

Se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

3ª.- Seguridad ciudadana

Son aquellas instalaciones destinadas a albergar los servicios de orden público, tales como comisarías, centro de detención, policía municipal, guardia civil, etc.

Le serán de aplicación las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación.

Se establecerá una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

Consideraciones Particulares de la clase E) Comunicaciones: garaje-aparcamientos

Se definen las siguientes categorías:

1ª.- Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar

Locales situados en planta baja, semisótano o sótano de utilización exclusiva de la vivienda a la que se encuentran anejos.

Cumplirá con las especificaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en general, y la legislación sobre Accesibilidad y Habitabilidad, en particular.

2ª.- Garaje-aparcamiento en espacio libre privado

Locales situados en planta baja, semisótano o sótano de utilización por las viviendas que integran la unidad residencial.

Cumplirá con las especificaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, en general, y la legislación sobre Accesibilidad y Habitabilidad, en particular.

Consideraciones Particulares de la clase F) Comunicaciones: Redes de transporte. Red Viaria

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de peatones, vehículos y medios de transporte colectivo de superficie; así como el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

Estarán integrados por:

Viario: Espacios de la vía pública destinados a circulación peatonal y rodada, con todos aquellos elementos que le son inherentes.

Plazas, paseos y áreas peatonalizadas con acondicionamiento vegetal y segregación de la circulación rodada.

Zonas de servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación rodada.

Consideraciones generales

En las áreas denominadas como zonas de servicio al viario se permitirá la edificabilidad necesaria para el desarrollo de los usos establecidos.

Toda actuación sobre la red viaria cumplirá con las disposiciones vigentes en materia de Accesibilidad y Habitabilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Según lo establecido por la Ley 6/2001 se someterá a Evaluación Ambiental las actuaciones incluidas en sus determinaciones.

Las medidas de ordenación y regulación del tráfico tendrán entre sus finalidades la reducción del nivel de ruido y contaminación atmosférica producida por el tráfico rodado.

En Suelo No Urbanizable el viario estará sometido a las limitaciones y servidumbres determinadas por la legislación sectorial correspondiente según el artículo correspondiente de estas ordenanzas, sometiéndose a las condiciones establecidas por este Plan General cuando discurre por Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Consideraciones particulares

En las nuevas implantaciones de viario en Unidades de Actuación su Suelo Urbano y Suelo Urbanizable se establecerá un ancho mínimo entre alineaciones de seis con cinco (6,50) metros, reservándose dos (2) espacios longitudinales de uno con cinco (1,50) metros, para acerados, en vías de un único sentido; este ancho se incrementará hasta nueve (9,00) metros, de distancia entre alineaciones manteniéndose los anchos de acerado en el caso de vías de doble sentido.

A instancia del Ayuntamiento y sin que motive una modificación puntual del Plan General, podrá modificarse el diseño de los viales en cuanto a su geometría y compartimentación espacial.

Las plazas de aparcamiento de uso público localizadas en el viario no obstaculizarán la circulación sobre el mismo.

Cada cierto número de plazas de aparcamiento se aconseja la plantación de árboles de sombra para protección de los vehículos.

En las áreas de nueva implantación se establecen las dotaciones mínimas, en función de los usos, de las plazas de aparcamiento.

Consideraciones Particulares de la clase G) Zonas Verdes

Serán terrenos destinados al paseo, reposo y esparcimiento de los ciudadanos, materializando su destino con la realización de zonas ajardinadas y arboladas, dotadas del mobiliario urbano correspondiente, estableciéndose dos categorías en esta clase:

1ª: Zonas verdes de carácter público

2ª: Zonas verdes de carácter privado

Consideraciones particulares

En los espacios destinados a zonas verdes con una superficie mayor de quinientos (500) metros cuadrados se podrán localizar pequeñas instalaciones descubiertas para juego de niños y actividades deportivas o culturales, con una ocupación máxima del veinte por ciento (20%) de su superficie total. Podrán asimismo establecerse pequeñas edificaciones cubiertas, con una edificabilidad máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie y de una sola planta, destinadas a mantenimiento de la instalación y kioscos.

ARTÍCULO 271.- USO INFRAESTRUCTURAS

Definición y clasificación

Se englobarán en el Uso de Infraestructuras los espacios sobre los que se desarrollan las actividades de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía eléctrica, instalaciones de antenas y telefonía y otras infraestructuras.

Se definen las siguientes clases:

A) Red abastecimiento

B) Red saneamiento

C) Líneas eléctricas y centros de trasformación

D) Antenas y telefonía

E) Otras infraestructuras

Consideraciones generales

Las parcelas con Uso Infraestructuras se regularán según las condiciones establecidas en la Norma Zonal donde estén incluidas.

Dentro del Uso de Infraestructuras se permitirá el cambio de Clase, siempre que los Servicios Municipales, compañía suministradora o la empresa concesionaria del servicio, justifique la necesidad de dicho cambio.

Las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras llevan implícito la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos para instalaciones correspondientes. La disposición de las redes de infraestructuras, bajo la red viaria o espacios libres se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades, establecida en la normativa sectorial de aplicación, Código Técnico de la Edificación y las determinaciones de estas ordenanzas.

Consideraciones Particulares de la clase A) Red Abastecimiento

Se prohíbe el establecimiento de estructuras de cualquier tipo sobre la red o en sus proximidades (sesenta (60) centímetros, a ambos lados)

Se prohibirán las instalaciones eléctricas próximas a la red para evitar la aparición de corrientes parásitas.

No se permitirá la instalación de colectores de ningún tipo sobre la vertical de la red de abastecimiento.

No se podrán realizar actuaciones de plantación de cualquier especie en las proximidades de la red, sin la autorización de la empresa concesionaria del abastecimiento.

Consideraciones Particulares de la clase B) Red Saneamiento

Se prohíbe el establecimiento de estructuras de cualquier tipo sobre la red o en sus proximidades (sesenta (60) centímetros, a ambos lados)

No se podrán realizar actuaciones de plantación de cualquier especie en las proximidades de la red, sin la autorización de la empresa concesionaria del abastecimiento.

En nuevas implantaciones la red de saneamiento contemplará la posibilidad de establecer un sistema separativo.

Se controlará por los Servicios Municipales la estanqueidad de los nuevos colectores instalados, procurándose sistemas de unión mecánica estancos.

Consideraciones Particulares de la clase C) Red Eléctrica y Centros de Transformación

Los terrenos con Uso Infraestructura Clase C) estarán destinados a albergar todo tipo de instalaciones de transporte y trasformación de energía eléctrica.

Se establecerán los denominados pasillos eléctricos, a efectos de las servidumbres del Reglamento de Líneas Eléctricas 3151/1968, así como el RD 1955/2000 de desarrollo de la Ley 54/1997, por donde discurrirán las líneas de transporte y abastecimiento.

En los terrenos de dichos pasillos se podrán localizar espacios libres y zonas verdes, siempre que no obstaculicen el uso principal de suministro eléctrico ni afecten a las condiciones de seguridad de las instalaciones.

En la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas, acogidas al carácter de utilidad pública o interés social, localizadas en Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable, deberá

demostrarse que la actuación es compatible con las condiciones establecidas por el PGM para dichas clases de suelo.

En Suelo Urbanizable no estarán permitidas las instalaciones aéreas de media o alta tensión fuera de los pasillos eléctricos establecidos.

En las nuevas implantaciones en Suelo Urbano todas las líneas de transporte en M.T. y distribución en B.T., serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos existentes.

Se establecen las siguientes condiciones en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable para las instalaciones de abastecimiento y transformación:

No se permitirá la localización de centro de trasformación aéreos en la vía pública.

Los centros de trasformación de nueva implantación deberán ubicarse en el interior de casetas implantadas al efecto y localizadas en ámbitos ajardinados en la medida de lo posible. El Ayuntamiento podrá permitir, excepcionalmente, la localización de centros de trasformación en terrenos de dominio público sin perder la titularidad de dichos terrenos.

Los centros de trasformación podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, cuidando las soluciones estéticas adoptadas, que sean siempre acordes con el entorno, en los casos siguientes:

Zonas cuyo uso mayoritario sea el industrial.

Parcelas privadas en el resto de las zonas, en este caso se respetarán las condiciones establecidos en las magnitudes volumétricas de la Norma Zonal.

La protección de la avifauna obliga a los tendidos eléctricos al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el RD 1432/2008, de 29 de agosto, medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de Alta Tensión.

Consideraciones Particulares de la clase D) Antenas y telefonía

Será de aplicación la normativa vigente en materia de Instalaciones Técnicas de Comunicaciones

No se concederá licencia para la construcción o rehabilitación de ningún edificio si el proyecto no contempla la documentación correspondiente a la I.T.C.

No se permitirá en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable tendido de cables de telefonía o fibra óptica en instalación aérea.

Las instalaciones de telecomunicaciones resolverán la puesta a tierra por el interior del edificio, no pudiendo realizarse en ningún caso por sus fachadas.

Los locales destinados a estas instalaciones, tanto en Suelo Urbano como Suelo Urbanizable deberán cumplir las condiciones siguientes:

Se situarán en locales adecuados en el interior de los edificios.

No se podrán localizar en la vía pública, excepto en zonas verdes, si así lo establece el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El Ayuntamiento podrá permitir, excepcionalmente, la localización de estos locales, en terrenos de dominio público sin perder la titularidad de dichos terrenos.

Consideraciones Particulares de la clase E) Otras infraestructuras

Consideramos incluida en esta clase las Estaciones de Servicios, definida como instalación construida al amparo de una concesión administrativa que posea aparatos para el suministro de carburantes y lubricante en la que puedan localizarse otros usos relacionados con los vehículos a motor o pertenecientes a la clase A), categoría 1ª y clase D), categoría 1ª y 3ª del Uso Terciario.

Le será de aplicación la normativa sectorial de referencia.

Podrá emplazase tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, siempre que lo permita la compatibilidad de uso de la Norma Zonal donde se ubique.

La dimensión mínima de la parcela destinada a esta clase será de ochocientos (800) metros cuadrados, y la edificabilidad será de cero con veinticinco metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (0,25 m^2t/m^2s). No computará a efectos de edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y marquesinas de protección.

Dispondrá de un (1) aparcamiento de un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

Los talleres anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes o servicios no podrán tener una superficie superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Se asimilará en cuanto a ruidos a las determinaciones establecidas para la clase A) Categoría 2ª del Uso Industrial, Actividades inocuas.

CAPÍTULO 4.4.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 272.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

En toda parcela edificable se cumplirán las condiciones siguientes:

La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Se prohíben las divisiones de parcelas que den origen a nuevas parcelas que no cumplan las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada Norma Zonal.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima, frente mínimo y/o diámetro círculo inscribible, correspondiente a la Norma Zonal en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, con licencia concedida con anterioridad a la aprobación del Plan General, aún 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 Norma Zonal en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas, correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento 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 Norma Zonal y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

ARTÍCULO 273.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN

La ocupación del área de retranqueo de la parcela se establece:

A la alineación exterior

El área de retranqueo de la Línea de Edificación respecto de la Alineación exterior únicamente podrá ser ocupada por:

Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

Zonas ajardinadas y piscinas, cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros, en cualquier punto de la rasante del terreno.

Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.

Pequeñas construcciones prefabricadas o modulares para albergar instalaciones.

Porches abiertos por los lados.

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 Norma Zonal correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

Zonas ajardinadas y piscinas, cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros, en cualquier punto de la rasante del terreno.

Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.

Aleros de cubierta, con un máximo de sesenta (60) centímetros, en el área de retranqueo.

Áreas deportivas al aire libre.

La altura máxima de la edificación se determinará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Criterio general de medición

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la cara superior del forjado o elemento constructivo que forma el techo de la última planta.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación o de construcciones en Suelo No Urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante en contacto con la edificación (Línea de edificación)

Aplicación de calles con pendientes superior al ocho por ciento (8%)

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de veinte (20) metros de longitud, y de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no supere los dos (2) metros. 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 semisótanos, los banqueos deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima ciento noventa (190) centímetros, permitida para su consideración como semisótano.

Aplicación de edificaciones con frente a dos calles con 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 como se indica:

Se permitirá la construcción en ambas calles con la altura máxima permitida en ellas por la Norma Zonal correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales con respecto a la horizontal.

Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

Altura de la edificación

Definida de acuerdo con el artículo 34 de estas Normas, vendrá expresada como la distancia vertical reflejada en dicho artículo o en el número de plantas.

La relación entre el número de plantas y esta distancia vertical, para el Uso Residencial, será la siguiente:

Una Planta	4,90 metros
Dos Plantas	8,40 metros
Tres plantas	11,90 metros

Para edificios de Uso Terciario en situación 3ª, la correspondencia entre el número de plantas y la altura, se establecerá a razón de tres con ochenta (3,80) metros por planta.

Para edificios de Uso Industrial en situación 3ª, se establece una altura máxima de siete (7) metros, no obstante la Norma Zonal establecerá las excepciones a dicha altura máxima.

En edificios de Uso Terciario o Dotacional en situación 3ª, se permitirán alturas superiores a las indicadas mediante la presentación de un Estudio de Detalle que las justifique.

La altura de la edificación y número de plantas se cumplirá en todas las fachadas de la edificación.

Otras condiciones

Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (3,50) para la altura de cumbrera, definida como la diferencia de altura entre la altura total y la altura de edificación.

En todos casos, con independencia de la Norma Zonal correspondiente, la altura máxima de la edificación secundaria, destinada exclusivamente a los elementos técnicos de las instalaciones será de cuatro (4) metros.

Se autoriza en todas las Normas Zonales la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en la presente normativa.

Condiciones de las plantas de la edificación

A efectos del Plan General se considera la identificación de las plantas según se detalla en los artículos 39 a 44.

Planta baja

La altura libre en planta se establece en función del uso asignado en cada caso:

Uso Residencial: La altura no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, ni superior a trescientos (300) centímetros.

Resto usos: La altura no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, ni superior a cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Planta pisos

La altura libre mínima en planta se establece en doscientos cincuenta (250) centímetros y con independencia de las condiciones más restrictivas que se deriven de su uso.

Entreplanta

La altura libre mínima será de doscientos cuarenta (240) centímetros, admitiéndose un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, exclusivamente para el uso de almacén, aseos o instalaciones.

Bajo cubierta

En el Uso Residencial se admiten piezas abuhardilladas con una altura mínima, en el cincuenta por ciento (50%) de sus paramentos verticales, de ciento cincuenta (150) centímetros, debiendo disponerse en el resto de los paramentos de una altura media mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Sótano

La altura mínima libre de instalaciones en sótano se establece en doscientos veinte (220) centímetros.

Semisótano

La altura mínima libre de instalaciones en semisótano se establece en doscientos veinte (220) centímetros.

Cubierta de la edificación

Las cubiertas, cuando no sean planas, se realizarán con faldones de tejado, con las siguientes condiciones constructivas:

La pendiente máxima de los faldones será de treinta (30) grados sexagesimales

Los faldones que definen la pendiente de la cubierta serán rectos con una inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, excepto cuando se trate de terrazas o buhardillas permitidas por la Norma Zonal correspondiente, con un frente máximo de dos (2) metros.

El nivel de arranque de los faldones estará a la misma altura que la línea de edificación descontando el espesor del forjado o elemento constructivo que forma el techo de la última planta, pudiéndose elevar este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria máxima de treinta (30) centímetros.

El saliente máximo de aleros y cornisas, medidos desde el plano de la fachada, no podrán superar los vuelos permitidos para los balcones en el artículo 48 de estas Normas, excepto en las calles con ancho menor a tres (3) metros, donde el vuelo máximo se establecerá en treinta (30) centímetros.

En las viviendas unifamiliares aisladas o edificaciones retranqueadas respecto a su alineación, los vuelos serán libres, respetando los retranqueos impuestos a la edificación.

El canto de los aleros de cubierta será como máximo de quince (15) centímetros, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

Se establece una dimensión máxima de tres con cincuenta (3,50) metros, para la altura de cumbrera, definida como la diferencia de altura entre la altura total y la altura de edificación.

El acabado de las cubiertas inclinadas serán preferentemente teja cerámica, curva o mixta, de color rojo, admitiéndose teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en las edificaciones con Uso Industrial se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.

Las cubiertas planas contarán con un elemento de protección hacia el exterior, que podrá ser opacos (fábrica de ladrillo o similar) o transparentes (cerrajería metálica o similar), con una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros.

El acabado de este tipo de cubiertas podrá ser solado o grava según tipología edificatoria.

Planta bajo cubierta

Definida en el artículo 42 de estas Normas, se establecen las siguientes condiciones para la misma en el Uso Residencial:

Deberá estar unida a la planta inferior, constituyendo con ésta una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma.

Tendrá el acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estará ligada a los usos y espacios de ésta.

La superficie computable total de este espacio será como máximo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la unidad registral a la que pertenezca.

Se cumplirán las condiciones de aislamiento térmico a través de la cubierta.

Tendrá como mínimo las siguientes alturas libres: en el cincuenta por ciento (50%) de sus paramentos verticales, ciento cincuenta (150) centímetros, y en el resto de los paramentos una altura media mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Se permitirá su utilización para trasteros, con un máximo de un (1) trastero por vivienda y una superficie máxima de ocho (8) metros cuadrados.

Construcciones por encima de la cubierta

Se atenderá a lo establecido en el artículo 54 de estas Normas para las construcciones permitidas por encima de la cubierta, con las siguientes consideraciones particulares:

Los elementos decorativos y remates de carácter estético, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, no superarán en ningún caso la altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado o elemento constructivo que forma el techo de la última planta.

Los elementos técnicos de instalaciones o anejos a la edificación, deberán ser grafiados con claridad en los planos de proyecto, debiendo tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen global del edificio. No se permitirá elementos reflectantes o que emitan destellos, y preferentemente, deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

La desembocadura de las chimeneas de conductos de evacuación de aire y gases, sobrepasará al menos en un metro el elemento más alto en un radio de quince (15) metros.

Soportales y pasajes

Los soportales tendrán una profundidad mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, o la establecida gráficamente en el plano O.D. – 4: “Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes y Normas Zonales”.

Los pasajes tendrán una anchura mínima de tres (3) metros, cuando tengan una profundidad igual o inferior a diez (10) metros, y de cinco (5) metros, cuando su profundidad sea superior a los diez (10) metros, o la establecida gráficamente en el plano O.D. – 4: “Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes y Normas Zonales”.

ARTÍCULO 274.- CONDICIONES DE LOS CUERPOS VOLADOS

Cuerpos volados cerrados

Se definen en el artículo 46 de las presentes Normas. Se admitirán donde las condiciones particulares de las Normas Zonales lo permitan, con las siguientes condiciones:

Se prohíben en planta baja

En calles de ancho menor o igual a seis (6) metros o patios de manzana de anchura inferior a ocho (8) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.

En calles de ancho mayor de seis (6) metros y patios de manzana de anchura superior a ocho (8) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y una longitud total inferior a 2/3 de longitud total de la fachada.

La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres (3) metros, 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.

En la clase A.2ª.- Unifamiliar del Uso Residencial, se permiten con carácter general los cuerpos volados cerrados de la edificación sobre el espacio libre de su parcela.

Cabe distinguir dentro de este tipo de cuerpo volado los miradores, entendiéndose como tal aquellos cuerpos volados cerrados cuyo cerramiento es acristalado al menos en un setenta por ciento (70%) de su superficie, siendo el resto un cerramiento ligero integrado en la carpintería.

Se establecen para los miradores, además de las anteriores, las siguientes condiciones:

La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado tipo mirador, deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Los miradores no ocuparán, en ningún caso, más del cuarenta por ciento (40%) del frente de la fachada.

No podrán tener una longitud mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ellos de un (1) metro.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligatorio según la Norma Zonal de aplicación.

Balcones

Se definen en el artículo 48 de las presentes Normas. Se admitirán donde las condiciones particulares de las Normas Zonales lo permitan, con las siguientes condiciones:

En calles con ancho, entre alineaciones, menor a tres (3) metros, se permiten balcones sin vuelo.

En calles con ancho, entre alineaciones, de tres (3) a cinco (5) metros, se permiten balcones con vuelo de dimensión máxima de treinta (30) centímetros.

En calles de ancho, entre alineaciones, mayor de cinco (5) metros, se permiten balcones con vuelo de dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

La altura libre entre el balcón y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres (3) metros en cualquiera de sus puntos, medido en su cara inferior.

La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de sesenta (60) centímetros y lo establecido en Código Técnico de la Edificación.

Cuando se dispongan de dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de sesenta (60) centímetros.

El canto de los forjados del balcón no será superior a veinte (20) centímetros, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de cien (100) centímetros, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o cerrajería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligatorio según la Norma Zonal de aplicación.

Terrazas

Se definen en el artículo 49 de las presentes Normas. Se admitirán donde las condiciones particulares de las Normas Zonales lo permitan, con las siguientes condiciones:

La profundidad máxima alojada en el interior del plano de fachada será de dos (2) metros.

Su anchura total no será menor a ciento veinte (120) centímetros.

En calles con ancho, entre alineaciones, menor a tres (3) metros, no se permiten.

En calles con ancho, entre alineaciones, de tres (3) a cinco (5) metros, se permiten balcones con vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.

En calles de ancho, entre alineaciones, mayor de cinco (5) metros, se permiten balcones con vuelo de dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.

La altura libre entre la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3) en cualquiera de sus puntos, medido en su cara inferior.

La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de sesenta (60) centímetros y lo establecido en Código Técnico de la Edificación.

Las terrazas salientes no podrán ocupar más del sesenta (60) por ciento de la longitud del frente de fachada, excepto las salvedades impuestas por las Normas Zonales.

La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en Código Técnico de la Edificación.

La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o cerrajería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros, no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligatorio según la Norma Zonal de aplicación.

Se permitirán terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente en lo relativo a las barandillas.

ARTÍCULO 275.- CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Superficie edificable. Cómputo

La superficie edificable se define en el artículo 31 de estas Normas.

No se computarán como superficie edificable o construida los siguientes elementos:

Las plantas sótano y semisótano con uso garaje-aparcamiento, incluidos los accesos desde la vía pública, almacén al servicio de las actividades ubicadas en pisos superiores o trasteros.

Superficies destinadas a dotación mínima de aparcamiento situada en planta baja, y que no dispongan de cerramientos verticales. En caso de aparcamientos cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o similar, computarán al cien por cien (100%).

Edificaciones auxiliares permitidas según la Norma Zonal de aplicación.

Los espacios bajo cubierta, si está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

Los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y todos aquellos cuyo uso venga impuesto por el planeamiento.

Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos.

Las plantas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellas.

Los porches abiertos en planta baja.

En el caso de locales pasantes, correspondientes a edificaciones con frentes a viales opuestos con distintas rasantes, cuando así lo indique la Norma Zonal, no computarán los locales dedicados a Uso Terciario situados en plantas bajo rasante de la calle más alta.

Locales destinados a alojar las instalaciones del edificio, situados en planta baja o bajo rasante y construcciones permitidas por encima de la altura total del edificio, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores, grupos de presión, etc,…

Los huecos de aparatos elevadores.

Los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

Los balcones no computan

Las terrazas salientes computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie

Las terrazas entrantes computarán al cien por cien (100%) del área entrante

Los miradores computarán al cien por cien (100%) de su superficie

Superficie construida

Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela o manzana.

La superficie construida total del edificio será la suma de las superficies construidas por planta.

Superficie útil

Es la superficie cerrada por el perímetro que definen las caras interiores de los cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso, descontando la superficie ocupada por la tabiquería y otros elementos divisorios, elementos estructurales verticales, canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a un (1) metro cuadrado, superficie de suelo en que la

altura libre sea inferior uno con cincuenta (1,50) metros. Se medirá siempre a cara interior de los paramentos terminados.

Para su cómputo se estará dispuesto a lo establecido en el Decreto 113/2009.

La superficie útil total del edificio será la suma de las superficies útiles por planta.

ARTÍCULO 276.- CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Normas generales

El Ayuntamiento u organismo competente podrá denegar o condicionar las Licencias de Obra Nueva, Reformas y Actividades que atenten contra la estética del entorno pudiendo exigir las condiciones que se impongan al uso, composición y materiales a emplear y detalles de todos los elementos en forma, calidad y color, en aplicación de estas Norma, y específicamente, la Norma Zonal aplicable en cada caso.

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.

Composición de las fachadas

En general, el diseño, despiece, textura y color de los materiales que integran la fachada, se adecuará a las condiciones de composición dominantes en su entorno inmediato.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja y fachadas interiores que pudieran quedar vistas desde los espacios públicos, de modo que queden integradas, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada.

Materiales de fachada

Sin perjuicio de las consideraciones particulares que se establecen en las Normas Zonales, se indican los materiales que se pueden y no utilizar en las fachadas:

Revocos de mortero de cal, lisos o con un acabado raspado o apomazado.

Enfoscados con mortero de cemento, con acabado con cal o pintura plástica.

Mortero monocapa, en tono adecuado al entorno; prohibiéndose colores oscuros.

Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

En las plantas bajas se admitirán zócalos de revoco rugoso (a la tirolesa), ladrillo visto tosco viejo, piedra natural, con aparejos de sillarejo, sillería, mampostería o aplacados hasta una altura no superior a cien (100) centímetros.

Recercado de jambas y dinteles con sillería de granito.

Elementos decorativos acabado o imitación a madera (canes, ménsulas y similares)

Se prohíbe utilizar muro de hormigón estructural visto.

Se prohíbe utilizar azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo tosco visto en fachadas.

Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, cumplirán las condiciones de composición, materiales, calidad y acabado del resto de la fachada, debiendo dejar los huecos con cerramiento opaco provisional, que deberá cumplir las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad.

Carpintería y cerrajería

La carpintería exterior se podrá proyectar con madera, aluminio, PVC ó similares, según lo establecido por la Norma Zonal de aplicación.

Se prohíben expresamente, las soluciones de aluminio en su color natural.

Cuando la fachada del edificio coincida con la alineación, la carpintería deberá estar comprendida dentro de la sección de la misma.

Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso peatonal, de vehículos y similares, deberán ser de madera, metálico y otros materiales que garanticen durabilidad y calidad.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Los elementos de cerrajería, como barandillas, rejas o similares, se proyectarán, preferentemente, con cerrajería de fundición, madera, cerrajería de perfiles y tubos de acero, existiendo homogeneidad entre los distintos elementos que pueda contener una misma fachada, en cuanto a material, color, diseño, etc,…

Se prohíben expresamente, las soluciones de cerrajería con PVC.

Persianas

Se permiten los siguientes tipos de persianas exteriores, o los establecidos por la Norma Zonal de aplicación:

Contraventanas y postigos de madera o acero.

Enrollables de aluminio térmico o madera. Los tambores de las persianas enrollables no serán vistos desde el exterior.

Mallorquinas de exteriores.

El acabado y color de las persianas será acorde con la carpintería y cerrajería del edificio.

Medianeras vistas

Todos los paramentos exteriores de las medianeras que resultan vistas con carácter permanente o durante un periodo de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

Marquesinas

Se entenderá 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.

Armonizarán con la edificación a la que sirven.

Sólo se podrán disponer en calles con ancho superior a seis (6) metros.

La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina a la rasante, en todos sus puntos, no será inferior a tres (3) metros, y el saliente máximo de la fachada será de un (1) metro, se retranqueará un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera y su grosor máximo será de treinta (30) centímetros.

Toldos

Se entenderá 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.

Cuando los toldos estén extendidos, quedarán a más de dos con cincuenta (2,50) metros, de altura sobre la rasante del acerado en todos sus puntos, incluidos los faldones laterales, tirantes, refuerzos y similares, y no podrán acercarse a menos de veinte (20) centímetros del plano vertical que pasa por el bordillo de la acera.

Su saliente máximo respecto del planto de fachada no podrá ser superior a dos (2) metros en planta baja y un (1) metro en resto de plantas, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente.

Todos los toldos de un edificio deberán ser del mismo color, a excepción de los situados en locales comerciales. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Muestras y banderines

Son muestras los anuncios paralelos al plano de fachada de la edificación y banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

Las muestras se situarán a una altura superior a dos con cincuenta (2,50) metros y los banderines a tres (3) metros desde el nivel de rasante, no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera, en caso de que exista éste.

Cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales de que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras ni banderines cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación.

Otros elementos

Se admiten rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de edificación, excepto en 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.

Portadas y escaparates

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de la fachada más de diez (10) centímetros.

En el caso de que la anchura de la acera fuera inferior a ochenta (80) centímetros, queda prohibida la instalación de portadas y muestrarios en las fachadas que recaigan sobre ésta.

Las portadas o muestrarios en ningún caso, podrán disminuir la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

Cerramientos de parcela

Es el elemento constructivo que sirve para delimitar físicamente una parcela, situándose sobre los linderos de la misma.

Los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura de un (1) metro y calados o vegetales hasta una altura de dos (2) metros, medidos desde la rasante de la calle, en todos sus puntos, cuando separen la edificación de un espacio público.

Cuando se trate de cerramientos sobre linderos divisorios de dos parcelas, se podrá optar por la solución indicada anteriormente, o bien se podrá disponer de un cerramiento que podrá ser opaco hasta una altura máxima de dos (2) metros, pudiendo alcanzarse los tres (3) metros, con soluciones caladas o vegetales, tomando las medidas, en cualquier caso, desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los cerramientos de parcela, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la edificación de ésta, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo.

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, reducido mantenimiento y coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas y similares; ni remates en coronación de indicado cerramiento con elementos que puedan causar lesionas a las personas o animales.

Condiciones lumínicas

En el Suelo No Urbanizable se deben emplear luminarias exteriores de bajo impacto lumínico, apantalladas y orientadas hacia el suelo, especialmente en aquellas zonas clasificadas como SNUP-N (Protección Natural), SNUP-P (Protección Paisajística) y SNUP-E1 (Protección Estructural de Cauces).

ARTÍCULO 277.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

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.

Condiciones generales para el Uso Residencial

Para las edificaciones destinadas al Uso Residencial, serán de aplicación las condiciones higiénicas establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el Capítulo III.- Requisitos básicos relativos a la habitabilidad del edificio de viviendas. Apartado 3.1.- Condiciones Higiénico-Sanitarias y las establecidas en Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Salubridad (DB-HS).

Condiciones generales 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:

Tener huecos a calle o plaza.

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 tres (3) metros, de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Condiciones de las piezas vivideras

Se considerarán piezas vivideras aquellas que cumplan las siguientes condiciones:

Como mínimo un treinta por ciento (30%) de su superficie estará sobre la rasante de la calle

Acceso principal estará sobre la rasante de la calle.

En plantas sótano y semisótano sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas al Uso Residencial.

Ventilación

La ventilación de las piezas y locales se podrá resolver mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las Normas Zonales:

Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.

Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción del aire. Sólo se permitirá en plantas semisótano, sótano y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas, cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similares y estancias sobre rasante con uso distinto al Uso Residencial.

En todos los casos, estos sistemas se regularán según la normativa del Código Técnico de la Edificación y 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.

Evacuación de humos y gases

En todos los edificios en los que haya locales que se produzcan humos y gases de combustión dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos ni gases a fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados o revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicios a terceros y se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles, plazas o similares), y se elevarán a un mínimo de un (1) metro por encima de cualquier punto de cubierta comprendido dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de caldera e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación de las viviendas.

El Ayuntamiento u órgano competente, 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.

Los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso 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.

Iluminación y oscurecimiento

En todos los casos los sistemas de iluminación se regularán según la normativa del Código Técnico de la Edificación y 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, y la normativa sectorial de aplicación en cada caso.

Con carácter general, las piezas y locales habitables dispondrán de iluminación natural, mediante huecos al exterior de superficie superior a un décimo (1/10) de su planta. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.

En Uso Residencial, todas las piezas habitables, excepto baños y aseos, estarán dotados de persianas y otros elementos permanentes aptos para el oscurecimiento de la dependencia, según 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, en su Capítulo VI.- Requisitos Básicos relativos a la habitabilidad de la vivienda, punto 6.1. Condiciones Higiénico Sanitarias de iluminación y ventilación.

Patios

Se definen como patios los espacios privados, no edificados, delimitados por fachadas de los edificios. Destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que abren a ellos.

Para que una pieza o dependencia se pueda considerar exterior, el patio al que ésta abra deberá tener unas dimensiones mínimas que cumplan con lo establecido en Código Técnico de la Edificación y Decreto 113/2009, de 21 de agosto, por el que se regulan las existencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura; en ningún caso las dimensiones de los patios podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

Patio de parcela:

Cerrado: Situado en el interior del edificio, o con posibilidad de resultar cerrado por los edificio colindantes.

Abierto: Situado en las fachadas exteriores de la edificación

Patio de manzana. Definido gráficamente por el Plan General en su forma y posición en la parcela para junto con los patios de los edificios colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana.

La medición de la altura del patio “H”, se realizará a la cota de coronación de los paramentos que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que abra huecos de luces y ventilación a las fachadas del mismo.

En el caso de que los paramentos del patio tengan distinta altura, se tomara como “H” la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados.

En general, el acceso a los patios, excepto en vivienda unifamiliar, se realizará a través de un acceso directo desde el espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de poder realizar las operaciones de mantenimiento y limpieza necesarios. También existe la posibilidad de crear una servidumbre de paso a través de alguna vivienda o local privado.

Con carácter general no se permite la edificación de los patios de manzana, salvo indicación en contra por parte de la documentación de la Normativa de aplicación, en cuyo caso, únicamente se permitirá la implantación del uso garaje-aparcamiento o prolongación del uso existente en los locales de planta baja. De permitirse la edificación en el patio de manzana, se limitará a una altura, resultado de prolongar la de la planta baja colindante.

Se deberá urbanizar totalmente las zonas, edificadas o no, como cubiertas planas, según especificaciones dadas.

Los patios de superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, y en los que se pueda inscribir un círculo de diámetro de veinte (20) metros, se ajardinarán en un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su superficie, debiendo tener acceso desde espacios comunitarios.

ARTÍCULO 278.- CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES

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.

Para las edificaciones destinadas a los Uso Residencial y Terciario, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Código Técnico de la Edificación en sus diferentes Documentos Básicos y demás Normativa de aplicación. Se eximirá el cumplimiento de algunas de las condiciones establecidas, siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento, ante los servicios técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 279.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD

Estanqueidad de las edificaciones

En las nuevas edificaciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y demás agentes meteorológicos, la impermeabilización de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Se garantizará la perfecta colocación de los materiales del cerramiento frente al vapor de agua y humedades de origen externo y la impermeabilización de las soleras en contacto con el suelo.

En los elementos verticales en contacto con el terreno se dispondrá de un material impermeabilizante, situado a una altura máxima de cincuenta (50) centímetros, de la rasante del terreno, evitando el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se ejecutarán cámaras de aire que aíslen la planta baja de las humedades del terreno.

Aislamiento térmico

En las nuevas edificaciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios, especialmente Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico correspondiente, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Aislamiento acústico

En las nuevas edificaciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en el Código Técnico de la Edificación, en su Documento Básico Protección Frente al Ruido (DB-HR), así como lo establecido en el Plan General.

ARTÍCULO 280.- CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Todo edificio y/o local, deberá disponer en su interior de una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

En ningún caso, se concederán Licencias de obras o Actividad hasta que 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 potabilidad de las aguas empleadas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía del suministro.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común, que se dispondrá en planta baja, sótano o semisótano.

ARTÍCULO 281.- CONDICIONES DE SANEAMIENTO

Consideraciones generales

Toda instalación se ajustará al Decreto 113/2009, de 21 de mayo, exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura y resto de normativa de aplicación.

La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

Cuando la actividad genere vertido 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 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, 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 del término. En todos los casos, el Ayuntamiento u organismo competente, deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

Desagüe de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzca al alcantarillado urbano, destinado a recoger dichas aguas. Únicamente se admitirá el vertido libre de las aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas o exentas.

Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y aquellas normativas que lo completen, modifiquen o sustituyan.

Se conectará a la red de saneamiento público, localizando una arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, a través de un conducto de diámetro no inferior a ciento sesenta (160) milímetros, cualquiera que sea el uso del edificio. Si la cota de la red general de saneamiento hiciera imposible la conexión por gravedad de los colectores procedentes de la edificación, se dispondrá un equipo de bombeo.

Las explotaciones productivas e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánicos, químicos, físico-químicos necesarios para eliminar los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse.

En el Suelo No Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, con informe favorable de su impacto por la Dirección General de Medio Ambiente.

Los nuevos desarrollos urbanísticos próximos al Arroyo de Ceclavín, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, evacuando preferiblemente mediante una red separativa, vertiendo las aguas pluviales al Arroyo de Ceclavín, previa autorización de este Organismo. Si el desarrollo del Plan General llegara a suponer un aumento de volumen de vertido mayor que el autorizado para la EDAR, será preceptiva la solicitud de una nueva autorización de vertido.

ARTÍCULO 282.- CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO

Consideraciones generales

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, normativa municipal o supramunicipal, Código Técnico de la Edificación o cualquier otra legislación sectorial de aplicación.

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 de Uso Residencial se estimará un nivel de potencia en función del nivel de electrificación previsto.

En edificaciones con Uso Industrial, el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeto a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Centros de transformación

Las instalaciones o centros de trasformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

En todo tipo de Suelos Urbanos o Urbanizables:

Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

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)

En Suelo Urbano y Urbanizable de zonas no industriales:

No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de la Norma Zonal, sean o no subterráneos.

De localizarse sobre rasante, no podrán situarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

En el Suelo Urbano y Urbanizable de zonas industriales:

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para el Uso Industria o instalación de la parcela.

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 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.

ARTÍCULO 283.- CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS

Los edificios de Uso Residencial Plurifamiliar, dispondrán de un cuarto de basuras, de dimensiones y características según lo especificado en el Código Técnico de la Edificación Documento Básico Recogida y Evacuación de residuos (DB-HS2), con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento y ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

ARTÍCULO 284.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN

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 de Extremadura (artículos 16 a 27) , Decreto 8/2003 Reglamento que desarrolla la Ley, Código Técnico de la Edificación Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA)

Portales y accesos

Se estará a lo dispuesto en todo caso por el Código Técnico de la Edificación para los recorridos de evacuación.

Los portales deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, excluida las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros.

Los accesos y espacios comunes de los edificios de viviendas cumplirán las prescripciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y en todo caso deberán contar con un altura libre mínima de doscientos treinta (230) centímetros.

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) centímetros.

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 edifico 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)

Escaleras

Las escaleras cumplirán la normativa que en materia de dimensiones, ventilación, evacuación y prevención de incendios se contiene en el Código Técnico de la Edificación y demás legislación aplicable sobre la materia, así como el Decreto 113/2009 y cualquier norma que lo complete o sustituya.

Salidas de emergencia

Todo local destinado a usos no residenciales deberán contar con salidas de emergencia 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 a 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, Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Seguridad de Incendio (DB-SI) y demás normativa de aplicación.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien (100) personas será obligatoria la instalación de cerraduras anti-pánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

ARTÍCULO 285.- 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 el Plan General.

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 a otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasantes se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

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.

Todos los edificios irán dotados con un número de plazas de aparcamiento establecido en Decreto 113/2009, Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación, no siendo inferior en ningún caso a una plaza de aparcamiento cubierta o descubierta por cada vivienda. Se eximirá el cumplimiento de algunas de las condiciones establecidas, siempre que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento, ante los servicios técnicos correspondientes.

ARTÍCULO 286.- CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES

Condiciones de cuartos de calderas

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir con las exigencias impuesta por la normativa de aplicación, al igual que los espacios en que se localicen éstos, en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de caldera 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.

Elementos técnicos de las 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.

Portero automático

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

Antenas y servicios de telecomunicaciones

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas Urgentes para el impulso de la Televisión digital terrestre, y su Reglamento RD 401/2003, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

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.

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.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de Uso Residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva plana, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones visibles desde el espacio público.

Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

La denominación y numeración de las calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

Climatización

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En 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 fachadas o en lugares visibles desde la vía pública.

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) de altura de la rasante del espacio público.

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.

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.

Todas las instalaciones de climatización cumplirán las siguientes condiciones:

Se preverá la ubicación de las instalaciones preferentemente en la cubierta de la edificación, con justificación en proyecto del impacto visual de la misma; así como las canalizaciones necesarias para posibilitar la citada instalación, al menos de aparatos independientes para cada vivienda, debidamente reflejados en los proyectos constructivos. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en patios interiores de edificio.

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 m^3 por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos (2) metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo tres (3) metros de cualquier ventana situada en vertical y dos (2) en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de trescientos cincuenta (350) centímetros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a un (1) metro cúbico 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 quince (15) metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de dos (2) metros.

Los desagües de las instalaciones de climatización deberán ser conducidos al interior del edificio.

La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una condensación de CO_2 inferior a treinta (30) p.p.m.

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, la contenida en el presente Plan General y en particular el Código Técnico de la Construcción en su Documento Básico Seguridad de Incendio.

CAPÍTULO 4.5.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 287.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes normas tienen por objeto definir las condiciones técnicas, mínimas, que deben tener los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructuras, en cuanto a:

Red Viaria

Zonas verdes

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 288.- URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

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 y la ORD/VIV/561/2010.

Dimensiones y características de los itinerarios peatonales

Para acerados de nueva construcción, en general, la anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros; en el caso de que exista arbolado o mobiliario urbano, la dimensión será tal que deje un paso libre de obstáculos de noventa (90) centímetros.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno (1) por ciento, para facilitar la evacuación de aguas, y una máxima del ocho (8) por ciento; 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 hasta un máximo del doce (12) por ciento, en tramos superiores a cinco (5) metros. La pendiente transversal no podrá ser superior al dos (2) por ciento.

La altura máxima de los bordillos será de doce (12) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. 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 (180) centímetros.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

Calidad del 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.

Las obras de ejecución de acerados deberán cumplir los siguientes mínimos:

Ejecución de una base compactada de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.

Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) centímetros.

Pavimentación con acabado elegido de entre los indicados anteriormente.

Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural, según los casos.

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 cantos rodados de tamaño mayor de cuarenta (40) milímetros, o adoquines de granito, o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva de suelo antideslizante.

Se dispondrá de una senda peatonal que rodee el núcleo urbano conexionando múltiples áreas verdes del municipio. Esta senda peatonal se destinará al tránsito de personas.

La composición constructiva de la senda peatonal consistirá en una base compactada de zahorra de quince (15) centímetros, un solera de hormigón de diez (10) centímetros de espesor y un pavimento deportivo adherente y drenante de acabado.

Dimensiones y características de los itinerarios de tránsito rodado

En los casos en que las calles y acerado coexistan, ambos elementos, acerado y calzada, estarán al mismo nivel. El material de acabado del acerado y la calzada podrán o no, ser el mismo, lo cual se establecerá por zonas.

Cuando el nivel del acerado y la calzada sean diferentes, el tránsito entre uno y otro se ejecutará de una forma suave, 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.

El desnivel máximo entre el acerado y la calzada será de doce (12) centímetros, salvo casos excepcionales.

En todos los casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del vial.

Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de acera con el ancho mínimo establecido, ambos soportes de tránsito, acerado y calzada, se situarán en el mismo plano.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

Los viales de tráfico en zonas de Uso Industrial tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones.

El resto de viales del núcleo urbano, de nueva creación, tendrán una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros para calzadas con dos sentidos de circulación y seis (6) para un solo sentido de circulación.

En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano, éste valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros.

Para el viario existente en suelo urbano se podrán mantener aquellos que tengan dimensiones inferiores a las indicadas.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las de 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 calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las obras de ejecución de carriles deberán cumplir los siguientes mínimos:

Once (11) centímetros de mezcla bituminosa en caliente.

Treinta y cinco (35) centímetros de base granular (Zahorra artificial)

Riegos de imprimación y adherencia.

Se garantizará que la explanada conseguida sea, al menos, tipo E-2, según condiciones del PG-3 e Instrucción de Carreteras.

Las equivalencias de firmes con bases rígidas o semirrígidas se acordarán previamente con los Servicios Técnicos municipales.

La zona de estacionamiento, ya sea en línea o en batería, estará confinada entre el bordillo del acerado y el bordillo exterior de borde exterior del carril; estando su pavimento compuesto por:

Quince (15) centímetros de hormigón en masa de 25 kp/cm², con terminación de fratasado.

Treinta (30) centímetros de base granular (Zahorra artificial)

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano. Cumplirán la norma UNE-EN.124:1995.

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 tubo dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

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 y 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 la ORD/VIV/561/2010.

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 cuarenta (40) centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos ¾ 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 (80) centímetros 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.

Aparcamientos

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho y quinientos (500) centímetros de largo, con acceso libe suficiente, debiendo tener un ancho mínimo de tres (3) metros si estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros.

Se preverá el número de plazas de minusválidos 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.

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 y demás normativa de aplicación.

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, siempre que la anchura libre restantes sea igual o mayor de noventa (90) centímetros. 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 (210) centímetros.

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 (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

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 (1) 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 con 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 (50) centímetros.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc,…, deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 y además las siguientes:

En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

Las papeleras y bancos serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptados, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

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 (2) centímetros.

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 (2) metros, siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis (6) metros.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidos en los puntos bajos de la red viaria.

ARTÍCULO 289.- URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes de carácter público deberá contar con un proyecto específico redactado y firmado por un técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Los proyectos de ejecución de las zonas verdes preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

Jardinería y arbolado

Riego

Drenaje

Pavimentación

Alumbrado público

Mobiliario urbano

Cuando en el interior de las zonas verdes se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.

El diseño de la zona verde perseguirá la conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar, arbolado y jardinería con especies autóctonas.

Criterios de diseño de las zonas verdes

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:

Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, empleándose únicamente especies autóctonas propias del entorno, que no constituyan un riesgo de invasión biológica en relación a los hábitats naturales presentes. Las especies vegetales empleadas se adaptarán al clima local, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con éstas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.

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 treinta por ciento (30%), de la superficie total.

La superficie pavimentada en cada una de las áreas definidas como Zonas Verdes no superará el cuarenta por ciento (40%) de la misma, con la obligación de ajardinar al menos el cincuenta por ciento (50%) del área completa.

Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de mayor superficie posible. En todo caso, las ajardinadas deberán contar con el soleamiento adecuado, y el índice de permeabilidad, o el porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al cincuenta por ciento (50%).

Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.

El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los verdes objeto de cesión al Ayuntamiento, 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.

El ancho de senderos peatonales no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten, en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros. Se protegerán los alcorques de tal forma que permitan el tránsito por encima.

El suelo de los paseos, caminos y senderos peatonales incluidos en las Zonas Verdes se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), teniendo la sección longitudinal una pendiente máxima del ocho por ciento (8%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. La pendiente máxima en superficies ajardinadas será del treinta por ciento (30%). En todo caso serán de aplicación las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal.

El suelo de las plazas peatonales que tengan la calificación de Zona Verde, 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 las plazas.

El alumbrado de las zonas ajardinadas tendrá en cuenta las motivaciones estéticas y la resistencia al deterioro.

Deberá preverse en las Zonas Verdes 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 tamaña y características del área.

Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a cincuenta (50) centímetros, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Condiciones de conservación y mantenimiento

El proyecto incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciéndose 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

Pintura, juegos y mobiliario

ARTÍCULO 290.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Captación

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea de 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.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a cincuenta (50) metros, del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

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.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Acumulación

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

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, tendrán una capacidad no superior a trece (13) metros cúbicos, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a trece (13) metros cúbicos, se considerará 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.

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 veinticuatro (24) metros cúbicos al mes por vivienda (equivalente a un consumo de doscientos (200) litros hab/día, con una media familiar de cuatro habitantes por vivienda), con independencia del sistema de suministro utilizado.

Características de la red de abastecimiento de agua

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía. Se tenderá a que los viarios urbanos posen una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse, previo informe de la compañía suministradora, la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de quince (15) atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

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 0,6 m/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 de tráfico será de un (1) metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de sesenta (60) centímetros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de cincuenta (50) milímetros.

Materiales de las tuberías

Con respecto a los materiales de tuberías para las instalaciones de agua potable, se consideran adecuados los siguientes:

Tubos de fundición dúctil, según Norma UNE EN 545:1995.

Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (PVC) según Norma UNE EN 1452:2000.

Tubos de policloruro de vinilo no clorado (PVC-C) según Norma UNE EN ISO 15877:2004.

Tubos de polietileno (PE), según Normas UNE EN 12201:2003.

Tubos de polietileno reticulado (PE-X) según Norma UNE EN ISO 15875:2004.

Tubos de polibutileno (PB) según Norma UNE EN ISO 15875:2004.

Tubos de polipropileno (PP) según Norma UNE EN ISO 15874:2004.

Asimismo prohíbe el uso de materiales que puedan producir concentraciones de sustancias nocivas que excedan los valores permitidos por 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.

Prohíbe expresamente los tubos de aluminio y aquellos que contengan plomo.

ARTÍCULO 291.- RED DE SANEAMIENTO

Criterios para el diseño de la red

En las zonas en que existan arroyos que puedan 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 se podrá utilizar 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 Dominio Público Hidráulico ningún elemento de la Red de Saneamiento (colectores, depuradoras, etc.), pudiendo cruzarlo únicamente de forma puntual, ni la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a alberga personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, respetando la servidumbre de cinco (5) metros de anchura de los cauces públicos.

En caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones registrables se podrán alcanzar velocidades de dos (2) metros por segundo.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno con cinco (1,5) por ciento 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 (0,60) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna con manguera a presión o de otro tipo.

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 (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el promedio de los máximos previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince (15) por ciento.

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no registrables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los registrables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas; todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, caso de existir, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas.

En las zonas verdes se utilizarán fertilizantes y herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltraciones de los mismos a las aguas subterráneas; se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos; para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

Materiales de las canalizaciones

Con respecto a los materiales de canalizaciones para las instalaciones de evacuación de aguas residuales, se consideran adecuados los siguientes:

Tuberías de fundición según Normas UNE EN 545:2002, UNE EN 598:1996, UNE EN 877:2000.

Tuberías de PVC según Normas UNE EN 1329:1999, UNE EN 1401-1:1998, UNE EN 1453-1:2000, UNE EN 1456-1:2002, UNE EN 1566-1:1999.

Tuberías de polipropileno (PP) según Norma UNE EN 1852-1:1998.

Tuberías de gres según Norma UNE EN 295-1:1999.

Tuberías de hormigón según Norma UNE 127010:1995 EX.

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.

Zanjas

La profundidad mínima contada desde la rasante de la calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cinco (1,5) metros cuando se recojan agua residuales y de un (1) metro cuando sean sólo pluviales. Las tuberías de saneamiento se instalarán siempre a una profundidad mayor de la de agua potable a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de un (1) metro. Si estas medidas no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada. En calles de calzada superior a nueve (9) metros de anchura se recomienda disponer dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Las anchuras (A) de las zanjas se ejecutarán en función de los diámetros (Ø) de las canalizaciones:

Ø (cm)	A (m)
20	0,60
30	0,70
40	0,80
50	0,90

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre un lecho de material granular (gravilla o arena) de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena se dispondrá de un lecho de hormigón de quince (15) centímetros de espesor.

El relleno de las zanjas se ejecutará por tongadas con terrenos adecuados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros, hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por ciento del Proctor Normal.

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 (1) kilopondio por centímetro cuadrado.

Acometidas domiciliarias

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro. En los casos en que esto no fuera posible, se deberá prever la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se tenderá a no perforar los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes y cumpliendo las siguientes condiciones:

El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a treinta (30) centímetros.

Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y roedores.

Condiciones de los vertidos al cauce natural

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.)

Cuando el vertido de las aguas se realice a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento, y finalmente dicho Ayuntamiento, deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico. Si se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización, y en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las Administraciones competentes; debe preverse la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por cien (100) metros de anchura, medidas horizontalmente, y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Los aliviaderos previos a la depuración deberán tener filtros para limitar la salida de sólidos a los cauces.

El factor de dilución será 1:10.

Tratamiento de vertidos

La infraestructura de saneamiento deberá disponer de los caudales vertientes y de 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. La reutilización de aguas para el riego de zonas verdes requerirá concesión administrativa.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y las condiciones definidas en la presente normativa.

ARTÍCULO 292.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

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 en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio así 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 centros de transformación aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de la edificación.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total deberán cumplir:

En todos los tipos de Suelos Urbanos y Urbanizables:

Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

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).

En el Suelo Urbano y Urbanizable de zonas no industriales:

No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.

Sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

En el Suelo Urbano y Urbanizable de zonas industriales

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 y/o instalación de la parcela.

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 MIBT010 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 el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

ARTÍCULO 293.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Recomendaciones generales

En todo caso, se cumplirán las prescripciones del Real Decreto 1890/2008 de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

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.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona. El nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

En base al Real Decreto 1890/2008 de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, se establecen los siguientes niveles de alumbrado en función del tipo de vial.

Tipo de vía	Clase de alumbrado	Luminancia media (cd/m^2)	
Travesía de poblaciones con IMD < 7.000	ME4a / ME4b	0,75	
Carreteras locales en áreas rurales con IMD < 7.000	ME4b / ME5	0,75 / 0,50	
		Iluminancia media (lux)	**Iluminancia mínima (lux)**
Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada	S3 / S4	7,5 / 5	1,5 / 1
Aparcamientos en general	CE3 /CE4	15 / 10	-
Espacios peatonales de conexión, calles peatonales y aceras a lo largo de la calzada	S2 / S3/ S4	10 / 7,5 / 5	3 / 1,5 / 1

Se recomienda el uso de lámparas de vapor de sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de vapor de mercurio de alta presión y las de Halogenuros Metálicos.

Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyecto utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de alumbrado exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un (1) watio por metro cuadrado; no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados, podrá llegarse a consumos de uno con cinco (1,5) watios por metro cuadrado.

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.

Se reforzará el alumbrado de las intersecciones de viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un cincuenta por ciento (50%) superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a cero con cincuenta y cinco (0,55). En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marca de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja ten.sión mediante conducciones subterráneas.

Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

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 (3,5) metros.

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.

Normas de ahorro energético

En todos los casos será obligatoria la instalación de un circuito de media noche, con reloj de maniobra incorporado en el cuadro general de mando y protección.

No obstante, podría sustituirse la instalación del circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de reducción de potencia para el conjunto de la instalación de alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de reducción.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres (3) por ciento.

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

Características de la red

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de alumbrado público, urbano e industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros, considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto.

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de sesenta y tres (63) milímetros, noventa (90) milímetros ó ciento diez (110) milímetros, según convenga en cada caso.

También podrá realizase el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serán de cincuenta (50) milímetros, ochenta (80) milímetros, ó ciento diez (110) milímetros.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existe. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menor a diez (10) ohmios.

Conductores y protección

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kv, con sección mínima de seis (6) milímetros cuadrados.

En número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado serán de cuatro (4), (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado.

Arquetas

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de medio (½) pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

Arquetas de derivación de líneas: cincuenta por cincuenta (50x50) centímetros y cincuenta (50) centímetros de profundidad media.

Arquetas de derivación a farolas y báculos: cuarenta por cuarenta (40x40) centímetros y cincuenta (50) centímetros de profundidad media.

Luminarias

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad y del modelo asignado por el Ayuntamiento u Organismo competente, debiendo queda estos datos reflejados y justificados en la memoria de calidades del anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el factor de potencia.

Cajas de derivación

Cada farola o cada báculo, llevará incorporada en su interior una caja de derivación estanca y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

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 ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductores similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

CAPÍTULO 4.6.- DOTACIONES

ARTÍCULO 294.- RED DE DOTACIONES. ZONAS VERDES

La asignación de Zonas Verdes por este PGM a todas las cesiones obligatorias, realizadas por cada Unidad de Actuación, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, podrá ser reconsiderada y pasar a la red de dotaciones, desarrollando en las mismas equipamientos comunitarios, definidos y localizados mediante el correspondiente Estudio de Detalle, tal y como se establece en el siguiente artículo. Esta modificación requerirá el acuerdo expreso del Pleno Municipal, no constituyendo en sí misma una modificación puntual del Plan General.

Las Zonas Verdes públicas pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Norma Zonal 5: Equipamientos y Zonas Verdes, recogidas en el artículo 322 de la presente Normativa.

ARTÍCULO 295.- RED DE DOTACIONES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación

del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional incluido en la Norma Zonal 5: Equipamientos y Zonas Verdes. Esta modificación requerirá el acuerdo expreso del Pleno Municipal, no constituyendo en sí misma una modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Norma Zonal 5: Equipamientos, recogidas en el artículo 322 de la presente normativa.

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

ARTÍCULO 296.- RED DE COMUNICACIONES. VIARIO NO REGULADO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Suelo Urbano

En el Suelo Urbano los viarios quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en el Plano de Ordenación O.D.4: “Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales”.

Suelo Urbanizable

En el Suelo Urbano los viarios quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en el Plano de Ordenación O.D.4: “Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales”.

Suelo No Urbanizable

Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a seis (6) metros, el retranqueo del lindero será de tres (3) metros medidos desde el eje del camino.

Cuando el camino tenga una anchura de vía superior a seis (6) metros, el retranqueo del lindero será de dos (2) metros medidos desde el borde del camino.

CAPÍTULO 4.7.- PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

ARTÍCULO 297.- 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 deban colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretendan. 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 para la sanidad y la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, la 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 298.- CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS VERDES

Zonas verdes privadas

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos pro indiviso, 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 la conservación con cargo a la propiedad.

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.

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 (2) 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 seis (6) meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

ARTÍCULO 299.- ELEMENTOS SITUADOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

Anuncios

Se prohíbe expresamente:

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.

La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se consideran las siguientes restricciones:

Sobre los edificios y fachadas catalogados, 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.

Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las condiciones siguientes:

Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de tres (3) metros.

Que su vuelo máximo sea el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores. En ningún caso podrán invadir el nivel del bordillo de acera, en caso de existir éste.

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.

No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

Señalación de tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en las 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, etc. siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación).

Tendidos y elementos de infraestructuras 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 Bienes Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público.

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. De este modo, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

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.

Vegetación

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, 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 para disminuir y racionalizar el consumo de agua para el riego.

ARTÍCULO 300.- OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANO

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto. Los propietarios de edificios y solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, o demás requisitos reglamentarios que puedan aprobarse en cada caso.

ARTÍCULO 301.- SERVIDUMBRES URBANAS

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.). Los propietarios se verán obligados a consentirlo.

ARTÍCULO 302.- LIMPIEZA

En todo lo referente a la limpieza de las vías públicas, se estará a las determinaciones fijadas por los Servicios Técnicos Municipales competentes en dicha materia.

TITULO V.- ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CAPÍTULO 5.1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 5.1.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 303.- 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 Actuación, y deberán ajustarse a las previsiones del Programa de Ejecución que desarrollen.

ARTÍCULO 304.- 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 305.- ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN

Con base a 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 u Órgano competente puede establecer sobre determinados sectores o unidades 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. Se establece un plazo mínimo de dieciocho (18) meses desde la recepción provisional de la urbanización, por parte del Ayuntamiento hasta la extinción de las obligaciones de conservación de los propietarios.

ARTÍCULO 306.- ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANIZABLE (SUB)

Se establecen la Ordenación Detallada para cada una de las Unidades de Actuación de desarrollo en el Suelo Urbanizable en el Anexo II de estas Normas.

SECCIÓN 5.1.2.- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 307.- DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES EN SUELO URBANIZABLE

En Suelo Urbanizable, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de alineaciones, mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbanizable, a escala 1/1.000.

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.

CAPITULO 5.2.- CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO (SU)

SECCIÓN 5.2.1.- ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

ARTÍCULO 308.- ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Se establece la Ordenación Detallada para cada una de las Unidades de Actuación de desarrollo en el Suelo Urbano en el Anexo III de estas Normas.

ARTÍCULO 309.- SUELO URBANO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL

El presente Plan General establece la Ordenación Detallada de la totalidad del Suelo Urbano, con las excepciones señaladas en el artículo siguiente.

La Ordenación de este suelo urbano puede establecerse en dos niveles:

Por ordenación del propio Plan General

Ámbitos con Planeamiento Incorporado: Ámbitos de Suelo Urbano que han sido objeto de ordenación mediante instrumentos de planeamiento específicos, pero que no han alcanzado aprobación definitiva; o que una vez alcanzada ha sido objeto de sentencia anulatoria.

ARTÍCULO 310.- SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El presente Plan General no delimita ámbitos en Suelo Urbano cuya Ordenación Detallada se remita a otro instrumento de ordenación urbanística.

SECCIÓN 5.2.2.- OTRAS DETEMINACIONES EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 311.- DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES EN SUELO URBANO

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.

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 312.- DETERMINACIÓN DE RASANTES

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de cual sea la situación asimilable en cada caso:

Para el viario en Suelo Urbano Consolidado, que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General, se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

Para aquellas calles carentes de urbanización, en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación a escala 1/1.000.

CAPÍTULO 5.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE Y URBANO. NORMAS ZONALES

ARTÍCULO 313.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

En este Capítulo se recogen las condiciones particulares de la Edificación en Suelo Urbanizable y Urbano, regulando todas sus áreas con ordenación detallada, delimitadas en este Plan General.

Estas condiciones particulares, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título IV, regulan las condiciones a que deben ajustarse las edificaciones y usos, en función de su localización.

En estas áreas, de Suelo Urbanizable y Urbano, mediante la solicitud de Licencia de obras, con el correspondiente Proyecto de Edificación que le corresponda, podrá finalizarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones de las Normas Zonales, son de aplicación a las diferentes clases de obras, según queda establecido para cada una de ellas.

Los usos incompatibles que se generen de las condiciones particulares que se establecen para cada una de las Normas Zonales, no le serán de aplicación a las construcciones existentes mientras se mantengan; cuando éstas construcciones sustituyan su actividad o uso actual, deberán hacerlo por otra comprendida entre los usos mayoritarios o compatibles establecidos para cada una de las Normas Zonales, con sus condiciones particulares de aplicación.

Para realizar cualquier tipo de actuación sobre los edificios, parcelas, elementos,..., incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, se atenderá a la Norma Zonal en que se localicen y, específicamente, a su ficha en indicado documento.

ARTÍCULO 314.- ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Cuando la Norma Zonal permita alteración de sus condiciones particulares, que afecten a la parcelación, posición, ocupación, volumen, forma de la edificación y situación de los usos; siempre sin perjudicar los derechos de las edificaciones colindantes, se atenderá lo siguiente:

Los cambios en las condiciones de parcelación no podrán suponer, en las Normas Zonales Residenciales (Normas Zonales 1, 2 y 3), incremento de la densidad o del número de viviendas.

Los cambios de situación de los usos no podrá suponer incremento de las superficies, respecto de las establecidas por la Norma Zonal de aplicación.

ARTÍCULO 315.- NORMAS ZONALES

El presente Plan General establece las siguientes Normas Zonales, de aplicación al Suelo Urbanizable y Urbano:

	NORMAS ZONALES	DENOMINACIÓN	GRADOS	DENOMINACIÓN
1	CH	CASCO HISTÓRICO	CH-1	Casco Histórico – Grado 1
			CH-2	Casco Histórico – Grado 2
2	RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU-1	Resid. Unifamiliar – Grado 1
			RU-2	Resid. Unifamiliar – Grado 2
			RU-3	Resid. Unifamiliar – Grado 3
3	RC	RESIDENCIAL COLECTIVO	RC-1	Residencial Colectivo – Grado 1
			RC-2	Residencial Colectivo – Grado 2
4	IP	INDUSTRIAL EN POLÍGONO	IP-1	Ind. Productivo y Almacenaje
			IP-2	Ind. Agroganadero y Almacenaje
5	EQ+ZV	EQUIPAMIENTOS + ZONAS	EQ-1	Equipamiento Sociocultural

		VERDES	EQ-2	Equipamiento Educativo
			EQ-3	Equipamiento Deportivo
			ZV-1	Zonas Verdes
			ZV-2	Espacios Libres

ARTÍCULO 316.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. CASCO HISTÓRICO (CH)

Ámbito y características

Se engloban en esta Norma Zonal las zonas establecidas en el Plano O.D.-4: "Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Estableciéndose dos grados, en función de la tipología edificatoria y ubicación en el entorno donde se desarrollan.

El objetivo prioritario de esta Norma Zonal es el mantenimiento, conservación y preservación de esta zona del núcleo urbano, en cuanto a sus características morfológicas, tipológicas e históricas.

Existe en el grado CH-1, una Protección Natural, debido a la existencia de colonias de especies protegidas (cigüeña blanca, cernícalo primilla, avión común, golondrina común, etc.) las cuales merecen su mención y consideración en el proceso edificatorio.

Se consultará al Agente de la Dirección General de Medio Ambiente, en relación a las Licencias de Obra mayor y menor, debido a la existencia de especies protegidas.

Grados, tipología edificatoria y uso mayoritario

Se distinguen los siguientes grados dentro de la Norma Zonal 1:

Grado CH-1 comprende la zona más emblemática del núcleo urbano, abarcando el entorno de la Iglesia Santa María del Olmo y Plaza de España, con una edificación tipo caserío gótico de pequeña superficie;

Grado CH-2, comprende la zona perimetral a CH-1, con una tipología edificatoria tradicional del núcleo urbano.

La tipología edificatoria existente en esta zona es de viviendas adosadas, de dos plantas de altura, un doblado superior destinado al secado tradicional de productos agrícolas, con huecos abiertos, sin ningún tipo de acristalamiento ni protección.

El Uso Mayoritario para los tres grados es Uso Residencial, Clase A) Vivienda, Categoría 1ª: Unifamiliar, en situación 1ª.

Obras admisibles

Se admiten todas las incluidas en los artículos 252, 253 y 254.

Condiciones estéticas

Se atenderá a las prescripciones establecidas en el artículo 276 de este Plan General, además de la siguientes:

Las obras de intervención o de nueva edificación que tengan lugar en el ámbito de esta Norma Zonal, respetarán las condiciones singulares del entorno, así como elementos emblemáticos (dinteles, jambas, escudos, acabados,…), lo cual se justificará debidamente en la documentación para solicitar la Licencia.

Las fachadas exteriores, en obras de intervención en las edificaciones, en la medida de lo posible, mantendrán su composición primitiva en cuanto a disposición de huecos y forma de los mismos, tratamiento de los paramentos, conservación y mantenimiento de elementos singulares (dinteles, jambas, escudos, adornos, cornisas, aleros,…) y cerrajerías existentes en su caso. En obras de nueva planta, se atenderá al entorno inmediato para la distribución, forma y materiales de los huecos, y acabados de paramentos exteriores, preferiblemente en colores claros, evitándose la colocación de zócalos, y de hacerlo, se utilizarán los materiales expresamente permitidos por este Plan General.

No se autorizarán composiciones, formas, materiales o colores que distorsione con el entorno.

La cubierta será inclinada, con una pendiente máxima en faldones del treinta (30) grados sexagesimales, resolviéndose con materiales tradicionales de la zona.

Se permitirán las construcciones bajo cubierta destinadas al secado de productos agrícolas, con las características establecidas por este Plan General.

Se prohíbe la implantación de nuevos miradores y cuerpos ciegos volados en el grado CH-1.

Parcela mínima

La parcela mínima será la existente, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla las condiciones mínimas exigidas por el Plan General y Decreto 113/2009, de 21 de mayo, “Exigencias básicas de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura”

Condiciones de parcelación

A los efectos de agrupaciones o segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir los siguientes mínimos:

Superficie mínima de parcela: Se establece una parcela mínima de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela: Se establece un frente mínimo de seis (6) metros.

Diámetro mínimo circulo inscrito: Se establece un diámetro mínimo del círculo inscribible de cuatro (4) metros.

Fondo edificable: Se establece un fondo edificable de veinte (20) metros o el definido en el Plano O.D.-4: “Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales”.

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima en función del número máximo de plantas permitido:

Máximo de tres (3) plantas de altura: tres (3) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s);

Máximo de dos (2) plantas de altura: dos (2) metros cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Ocupación

Se permite una ocupación del cien por cien (100%) en plantas baja, primera y segunda.

Posición de la edificación

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.D.-4: Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales.

Se prohíben los retranqueos respecto de la alineación oficial establecida.

Las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes.

Altura máxima de la edificación

Con carácter general, se establecen tres plantas, baja, primera y doblado, con una altura máxima de edificación de once con noventa (11,90) metros. Prevaleciendo la altura máxima establecida, para cada Norma Zonal, en el plano O.D.-4. Sistemas Locales, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y Normas Zonales.

Altura libre mínima de plantas

En planta baja, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

En planta pisos, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Independientemente, de la altura de planta baja y de pisos, no podrá sobrepasarse la altura máxima de edificación establecida.

Usos compatibles

a) Para el Grado CH-1

- Residencial, en la clase:

Clase B): Comunitario, situación 3ª

- Industrial, en las clases:

Clase A) Productivo: Categoría 1ª: Taller Artesanal, en situación 2ª

Clase B) Almacenaje: Categoría 1ª, Pequeño almacén, en situación 2ª;

Categoría 2ª, Almacén, en situación 3ª

- Terciario, en las clases:

Clase A) Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase B) Hotelero: Categoría 2ª: Alojamiento rural y pensiones, en situación 3ª

Clase C) Oficinas: En todas sus categorías: Despacho profesional y oficina de empresas, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Despacho profesional, en situación 1ª

Clase D) Recreativo: Categoría 1ª: Bar y cafetería, en situaciones 2ª y 3ª

Clase E): Otros servicios Terciarios, en situaciones 2ª y 3ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento socio-cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situación 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: Categoría 1ª: Guardería, en situaciones 2ª y 3ª

Clase E) Comunicaciones: Garajes-aparcamientos: En todas sus categorías: Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar de utilización exclusiva por la vivienda y Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en la clase:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 2ª

b) Para el grado CH-2

- Residencial, en la clase:

Clase A) Vivienda: Categoría 2ª: Colectivo, en situación 3ª

- Industrial, en las clases:

Clase A) Productivo: Categoría 1ª: Taller Artesanal, en situación 1ª

Clase B) Almacenaje: Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 2ª;

Categoría 2ª: Almacén, en situación 3ª

- Terciario, en las clases:

Clase A) Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase B) Hotelero: En todas sus categorías: Hoteles y hostales y alojamientos rural y pensiones, en situación 3ª

Clase C) Oficinas: En todas sus categorías: Despacho profesional y oficina de empresas, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Despacho profesional, en situación 1ª

Clase D) Recreativo: Categoría 1ª: Bar y Cafetería, en situaciones 2ª y 3ª;

Categoría 3ª: Restaurante, en situación 3ª

Clase E) Otros Servicios Terciarios, en situaciones 2ª y 3ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento Socio-Cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situación 3ª

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situación 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: Categoría 1ª: Guardería, en situaciones 2ª y 3ª;

Categoría 2ª: Educación infantil y primaria, en situación 3ª

Clase E) Comunicaciones: Garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas Verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en la clase:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 2ª

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como mayoritario o compatible.

ARTÍCULO 317.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Ámbito y características

Se engloban en esta Norma Zonal las zonas establecidas en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Estableciéndose tres grados, en función de la superficie mínima de parcela, frente mínimo y tipología edificatoria predominante.

El objeto prioritario de esta Norma Zonal es definir un tipo de vivienda unifamiliar, con distintas intensidad edificatoria y tipología en función de su grado.

Grados, tipología edificatoria y uso mayoritario

Se distinguen los siguientes grados dentro de la Norma Zonal 2:

Grado 1: RU-1.

Grado 2: RU-2

Grado 3: RU-3

La tipología edificatoria existente en esta Norma es vivienda unifamiliar, con dos plantas de altura, de características muy similares entre los distintos grados, variando su parcela mínima y edificabilidad, así como su posición dentro de la parcela, pudiendo distinguir entre edificación aislada, pareada e hilera.

Vivienda unifamiliar adosada en hilera: Grado 1

Vivienda unifamiliar adosada en hilera y pareada: Grado 2

Vivienda unifamiliar aislada y pareada: Grado 3

El Uso Mayoritario para los tres grados es Uso Residencial, Clase A) Vivienda, Categoría 1ª: Unifamiliar, en situación 1ª.

Obras admisibles

Se admiten todas las incluidas en los artículos 252, 253 y 254.

Cuando se trate de conjuntos de viviendas que se hayan originado a través de un proyecto unitario, con elementos comunes como garajes o espacios dotacionales privados, la renovación deberá producirse colectivamente para todo el conjunto a través de un Estudio de Detalle, no permitiéndose la reparcelación de los espacios comunes. El número máximo de viviendas será el número entero resultante de dividir la superficie máxima edificable, por la superficie de parcela mínima establecida en el grado correspondiente de la presente Norma Zonal.

Condiciones estéticas

Se extenderán a todas las prescripciones establecidas en el artículo 276 de este Plan General.

Parcela mínima

Se considera parcela mínima a efectos urbanísticos, toda parcela que a la entrada en vigor del presente Plan, constará inscrita en el Registro de la Propiedad, como una unidad predial independiente, o aquella que respondiendo a una parcelación urbanística con aprobación municipal, sea capaz de acoger una vivienda que cumpla las condiciones mínimas establecidas por el Plan General y Decreto 113/2009, de 21 de mayo, "Exigencias básicas de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura".

Las condiciones de parcelas mínimas no serán de aplicación a las destinadas a usos dotacionales.

Condiciones de parcelación

En todas las agrupaciones o segregaciones de parcela, a efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, las unidades resultantes deberán cumplir los parámetros siguientes:

a) Parcela mínima:

Grado 1. RU-1: Setenta y cinco (75) metros cuadrados

Grado 2. RU-2: Ciento veinte (120) metros cuadrados

Grado 3. RU-3: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados

b) Frente mínimo:

Grado 1. RU-1: Seis (6) metros

Grado 2. RU-2: Seis (6) metros

Grado 3. RU-3: Diez (10) metros

c) Diámetro mínimo circulo inscrito:

Grado 1. RU-1: Cuatro (4) metros

Grado 2. RU-2: Cinco (5) metros

Grado 3. RU-3: Ocho (8) metros

d) Fondo edificable:

Grado 1. RU-1: Veinte (20) metros o el establecido en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Grado 2. RU-2: Veinte (20) metros o el establecido en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Grado 3. RU-3: Veinte (20) metros o el establecido en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima para cada uno de los grados de la Norma Zonal:

Grado 1. RU-1: Uno con sesenta (1,60) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Grado 2. RU-2: Uno con veinte (1,20) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Grado 3. RU-3: Uno con cuatro (1,04) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Ocupación

Vendrá determinada en cada parcela como el porcentaje en tanto por ciento (%), definido por el cociente entre la superficie delimitada por la Línea de Edificación y la Superficie neta de la parcela.

Se permitirán plantas sótano y semisótano, con las condiciones establecidas en los artículos 43 y 44 respectivamente, pudiendo ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela entre alineaciones.

Posición de la edificación

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.D.-4: "Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Se prohíben los retranqueos respecto de la alineación oficial establecida para aquellas viviendas que coincida la alineación con la línea de edificación de la misma.

Se respetarán los retranqueos respecto de la alienación oficial en aquellas parcelas que se establezcan o que estén edificadas con anterioridad a la redacción del Plan.

En general, las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes, parcialmente en edificaciones pareadas o totalmente en edificaciones en hilera.

En el grado RU-3, con tipología edificatoria Unifamiliar Aislada, la separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será de dos (2) metros.

Altura máxima de la edificación

Con carácter general, se establece la altura máxima de la edificación por grados:

Dos (2) plantas, baja y primera para RU-3, con una altura máxima de edificación de ocho con cuarenta (8,40) metros;

Tres (3) plantas, baja, primera y segunda para RU-1 y RU-2, con un altura máxima de edificación de once con noventa (11,90) metros.

Prevaleciendo la altura máxima establecida, para cada Norma Zonal, en el plano O.D.-4. Sistemas Locales, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y Normas Zonales.

Altura libre mínima de plantas

En planta baja, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

En planta pisos, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Independientemente, de la altura de planta baja y de piso, no podrá sobrepasarse la altura máxima de edificación establecida.

Usos compatibles

a) Para el Grado RU-1

- Industrial, en las clases:

Clase A): Productivo: Categoría 1ª: Taller artesanal, en situación 2ª;

Categoría 2ª: Actividad inocua, en situación 2ª

Clase B): Almacenaje: En todas sus categorías: Pequeño almacén y Almacén, en situación 3ª

Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 2ª

- Terciario, en las clases:

Clase A): Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase B): Hotelero: En todas sus categorías: Hoteles y hostales y Alojamiento rural y pensiones, en situación 3ª

Clase C): Oficinas: En todas sus categorías: Despacho profesional y oficina de empresas, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Despacho profesional, en situación 1ª

Clase D): Recreativo: En todas sus categorías: Bar, Cafetería, Discoteca, Pub y Restaurante, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Bar y Cafetería, en situación 2ª

Clase E): Otros servicios terciarios, en situación 2ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento Socio-Cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situación 3ª

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situación 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: Categoría 1ª: Guardería, en las situaciones 2ª y 3ª

Categoría 2ª: Educación infantil y primaria, en situación 3ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: En todas sus categorías: Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar de utilización exclusiva por la vivienda y Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situaciones 2ª y 3ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 3ª

b) Para el Grado RU-2

- Residencial, en la clase:

Clase A) Vivienda: Categoría 2ª: Colectivo, en situación 3ª

- Industrial, en las clases:

Clase A) Productivo: Categoría 1ª: Taller artesanal, en situación 2ª;

Categoría 2ª: Actividad inocua, en situación 2ª

Clase B) Almacenaje: En todas sus categorías: Pequeño almacén y Almacén, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 2ª

- Terciario, en las clases:

Clase A) Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase B) Hotelero: En todas sus categorías: Hoteles y Hostales y Alojamiento rural y Pensiones, en situación 3ª;

Categoría 2ª: Alojamiento rural y Pensiones, en situación 2ª

Clase C) Oficinas: En todas sus categorías: Despacho profesional y Oficina de empresas, en situación 3ª;

En Categoría 1ª: Despacho profesional, en situación 1ª

En Categoría 2ª: Oficina de empresas, en situación 2ª

Clase D) Recreativo: En todas sus categorías: Bar, Cafetería, Discoteca, Pub y Restaurante, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Bar y Cafetería, en situación 2ª

Clase E) Otros servicios terciarios, en situación 2ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento Socio-Cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situación 3ª

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situación 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: Categoría 1ª: Guardería, en las situaciones 2ª y 3ª;

Categoría 2ª: Educación infantil y primaria, en situación 3ª

Clase D) Servicios urbanos: Categoría 2ª: Tanatorio, en situación 3ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: En todas sus categorías: Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar de utilización exclusiva por la vivienda y Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situaciones 2ª y 3ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 3ª

c) Para el Grado RU-3

- Residencial, en las clases:

Clase A) Vivienda: Categoría 2ª: Colectivo, en situación 3ª

Clase B) Comunitario, en situación 3ª

- Industrial, en las clases:

Clase A) Productivo: Categoría 1ª: Taller artesanal, en situación 1ª;

Categoría 2ª: Actividad inocua, en situación 2ª

Clase B) Almacenaje: En todas sus categorías: Pequeño almacén y Almacén, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 2ª

- Terciario, en las clases:

Clase A): Comercial: En todas sus categorías: Local comercial y mediana superficie, en situación 2ª

Clase B) Hotelero: En todas sus categorías: Hoteles y Hostales, Alojamiento rural y Pensiones, en situación 3ª;

Categoría 2ª: Alojamiento rural y Pensiones, en situación 2ª

Clase C) Oficinas: En todas sus categorías: Despacho profesional y Oficina de empresas, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Despacho profesional, en situación 1ª;

Categoría 2ª: Oficina de empresas, en situación 2ª

Clase D) Recreativo: En todas sus categorías: Bar, Cafetería, Discoteca, Pub y Restaurante, en situación 3ª;

Categorías 1ª: Bar y Cafetería y 3ª: Restaurante, en situación 2ª

Clase E) Otros servicios terciarios, en situación 2ª y 3ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento Socio-Cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situación 3ª

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situación 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: Categoría 1ª: Guardería, en las situaciones 2ª y 3ª;

Categoría 2ª: Educación infantil y primaria, en situación 3ª

Clase D) Servicios urbanos: Categoría 2ª: Tanatorio, en situación 3ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: En todas sus categorías: Garaje-aparcamiento anejo a vivienda unifamiliar de utilización exclusiva por la vivienda y Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situaciones 2ª y 3ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 3ª

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como mayoritarios o compatibles.

ARTÍCULO 318.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)

Ámbito y características

Se engloban en esta Norma Zonal las zonas establecidas en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Estableciéndose dos grados, en función del uso predominante de la edificación.

El objeto prioritario de esta Norma Zonal es definir un tipo de unidad residencial distinguiendo entre la que abarca varias unidades de vivienda (RC-1) o aquella que desarrolla una unidad habitacional adoptada a un grupo residencial específico (RC-2).

Grados, tipología edificatoria y uso mayoritario

Se distinguen los siguientes grados dentro de la Norma Zonal 3:

Grado 1: RC-1. Colectivo

Grado 2: RC-2. Comunitario

La tipología edificatoria existente en esta Norma es la de vivienda colectiva, con dos y tres plantas de altura para el grado 1, y dos plantas para el grado 2, variando su uso mayoritario y edificabilidad.

El Uso Mayoritario se establece para cada grado:

Grado 1. RC-1: Uso Residencial , Clase A) Vivienda, Categoría 2ª: Colectiva

Grado 2. RC-2: Uso Residencial, Clase B) Comunitario

Obras admisibles

Se admiten todas las incluidas en los artículos 252, 253 y 254.

Condiciones estéticas

Se extenderán a todas las prescripciones establecidas en el artículo 276 de este Plan General.

Parcela mínima

Se considera parcela mínima a efectos urbanísticos, toda parcela que a la entrada en vigor del presente Plan, constará inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, o aquella que respondiendo a una parcelación urbanística con aprobación municipal, sea capaz de acoger una edificación que cumpla las condiciones mínimas establecidas por el Plan General y Decreto 113/2009, de 21 de mayo, "Exigencias básicas de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Extremadura".

Las condiciones de parcelas mínimas no serán de aplicación a las destinadas a usos dotacionales.

Condiciones de parcelación

En todas las agrupaciones o segregaciones de parcela, a efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, las unidades resultantes deberán cumplir los parámetros siguientes:

a) Parcela mínima:

Grado 1: RC-1: Cien (100) metros cuadrados

Grado 2: RC-2: Ciento veinte (120) metros cuadrados

b) Frente mínimo:

Grado 1. RC-1: Ocho (8) metros

Grado 2. RC-2: Diez (10) metros

c) Diámetro mínimo círculo inscrito:

Grado 1. RC-1: Seis (6) metros

Grado 2. RC-2: Seis (6) metros

d) Fondo edificable:

Grado 1. RC-1: Dieciocho (18) metros o el establecido en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Grado 2. RC-2: Dieciocho (18) metros o el establecido en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima para cada grado de la Norma Zonal:

Grado 1. RC-1: Tres (3) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s) cuando se permitan tres (3) plantas de altura y dos (2) metros cuadrado de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s) cuando se permitan dos (2) plantas de altura

Grado 2. RC-2: Dos (2) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Ocupación

Vendrá determinada en cada parcela como el porcentaje en tanto por ciento (%), definido por el cociente entre la superficie delimitada por la Línea de Edificación y la Superficie neta de la parcela.

Se permitirán de plantas sótano y semisótano, con las condiciones establecidas en los artículos 43 y 44 respectivamente, pudiendo ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela entre alineaciones.

Posición de la edificación

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.D.-4: "Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales"

Se prohíben los retranqueos respecto de la alineación oficial establecida para aquellas edificaciones en que coincida la alineación con la línea de edificación de la misma.

Se respetarán los retranqueos respecto de la alienación oficial en aquellas parcelas que se establezcan.

En general, las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes.

Altura máxima de la edificación

Se establece la altura máxima de la edificación para cada grado:

Grado 1: RC-1: Tres plantas: Baja, primera y segunda, con una altura de edificación máxima de once con noventa (11,90) metros.

Grado 2: RC-2: Dos plantas: Baja y primera, con una altura de edificación máxima de ocho con cuarenta (8,40) metros.

Prevaleciendo la altura máxima establecida, para cada Norma Zonal, en el plano O.D.-4. Sistemas Locales, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y Normas Zonales.

Altura libre mínima de plantas

En planta baja, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros y máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

En planta pisos, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Independientemente, de la altura de planta baja y de piso, no podrá sobrepasarse la altura máxima de edificación establecida.

Usos compatibles

a) Para el Grado RC-1

- Residencial, en las clases:

Clase A): Vivienda: Categoría 1ª: Unifamiliar, en situación 3ª

Clase B) Comunitario, en situaciones 2ª y 3ª

-Industrial, en las clases:

Clase A): Productivo: Categoría 1ª: Taller artesanal, en situación 1ª;

Categoría 2ª: Actividad inocua, en situación 2ª

Clase B): Almacenaje: En todas sus categorías: Pequeño almacén y Almacén, en situación 3ª

Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 2ª

- Terciario, en las clases:

Clase A): Comercial: En todas sus categorías: Local comercial y Mediana superficie, en situación 2ª

Clase B): Hotelero: En todas sus categorías: Hoteles y hostales y Alojamiento rural y pensiones, en situaciones 2ª y 3ª

Clase C): Oficinas: En todas sus categorías: Despacho profesional y oficina de empresas, en situaciones 1ª y 3ª

Clase D): Recreativo: En todas sus categorías: Bar, Cafetería, Discoteca, Pub y Restaurante, en situación 3ª;

Categoría 1ª: Bar y Cafetería, en situación 2ª;

Categoría 3ª: Restaurante, en situación 2ª

Clase E): Otros servicios terciarios, en situaciones 1ª y 3ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento Socio-Cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situaciones 2ª y 3ª;

Categoría 3ª: Administrativo, en situación 1ª;

Categoría 4ª: Bien estar social y asistencial, en situación 1ª;

Categoría 5ª: Cultural, en situación 1ª

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situación 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: Categoría 1ª: Guardería, en las situaciones 2ª y 3ª

Categoría 2ª: Educación infantil y primaria, en situación 3ª

Clase D) Servicios Urbanos: Categoría 2ª: Tanatorio, en situación 3ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 2ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situaciones 2ª y 3ª

Clase E) Otras infraestructuras, en situación 2ª

b) Para el Grado RC-2

- Residencial, en las clases:

Clase A): Vivienda: Categoría 2ª: Colectivo, en situación 3ª

-Industrial, en las clases:

Clase A): Productivo: Categoría 1ª: Taller artesanal, en situación 2ª;

Categoría 2ª: Actividad inocua, en situación 3ª

Clase B): Almacenaje: Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 2ª

- Terciario, en las clases:

Clase A): Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase C): Oficinas: Categoría 1ª: Despacho profesional, en situación 2ª

Clase D): Recreativo: Categoría 1ª: Bar, cafetería, en situación 2ª

Clase E): Otros servicios terciarios, en situación 2ª

- Dotacional, en las clases:

Clase A) Equipamiento Socio-Cultural: En todas sus categorías: Sanitario, Religioso, Administrativo, Bien estar social y asistencial y Cultural, en situaciones 1ª y 3ª;

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situaciones 2ª y 3ª

Clase C) Equipamiento Educativo: En todas sus categorías: Guardería, Educación infantil y primaria e I.E.S., en situación 3ª

Categoría 1ª: Guardería, en situación 2ª

Clase D) Servicios Urbanos: Categoría 2ª: Tanatorio, en situación 3ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 2ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 2ª

Clase E) Otras infraestructuras, en situación 2ª

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como mayoritarios o compatibles.

ARTÍCULO 319.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. INDUSTRIAL EN POLÍGONO (IP)

Ámbito y características

Se engloban en esta Norma Zonal las zonas establecidas en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Estableciéndose dos grados, en función de las actividades que se desarrollen en las edificaciones: Productivo o agro-ganadero.

El objeto prioritario de esta Norma Zonal es definir las características de las instalaciones destinadas a Uso Industrial, las cuales se desarrollarán, en gran medida, en el Polígono Industrial.

Grados, tipología edificatoria y uso mayoritario

Se distinguen los siguientes grados dentro de la Norma Zonal 4:

Grado 1: IP-1. Industrial productivo y almacenaje

Grado 2: IP-2. Agro-ganadero y almacenaje

La tipología edificatoria existente en esta Norma son naves tipo industrial, de dimensiones diferentes para cada uno de los grados.

El Uso Mayoritario se establece para cada grado:

Grado 1: IP-1: Uso Industrial, Clase A) Productivo y Clase B) Almacenaje

Grado 2: IP-2: Uso Industrial, Clase C) Agro-ganadero y Clase B) Almacenaje

Obras admisibles

Se admiten todas las incluidas en los artículos 252, 253 y 254.

Condiciones estéticas

Se extenderán a todas las prescripciones establecidas en el artículo 276 de este Plan General, con las siguientes condiciones particulares:

En el tratamiento de fachadas se admiten elementos prefabricados, y revocos, debiendo controlar su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseado de los materiales utilizados.

Las medianeras deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas.

Se prohíbe pintar los rótulos o publicidad directamente sobre los paramentos exteriores. Los materiales empleados para los rótulos, serán inalterables a los agentes atmosféricos.

Se prohíben los cuerpos volados regulados en el artículo 274 del Plan General.

Parcela mínima

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse sobre ellas, siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la Norma Zonal.

Condiciones de parcelación

En todas las agrupaciones o segregaciones de parcela, a efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, las unidades resultantes deberán cumplir los parámetros siguientes:

a) Parcela mínima:

Grado 1. IP-1: Trescientos cincuenta (350) metros cuadrados

Grado 2. IP-2: Doscientos cuarenta (240) metros cuadrados

b) Frente mínimo:

Grado 1. IP-1: Diez(10) metros

Grado 2. IP-2: Siete con cincuenta (7,50) metros

c) Frente mínimo:

Grado 1. IP-1: Ocho (8) metros

Grado 2. IP-2: Cinco (5) metros

d) Fondo máximo edificable:

Grado 1. IP-1: Veinte (20) metros

Grado 2. IP-2: Veintiuno con ochenta y cinco (21,85) metros o el establecido en plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima de un (1) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s) para ambos grados.

Ocupación

Se establece una ocupación máxima para cada uno de los grados:

Grado 1. IP-1: Cincuenta y siete por ciento (57%)

Grado 2. IP-2: Noventa por ciento (90%);

O la determinada en cada parcela como el porcentaje en tanto por ciento (%), definido por el cociente entre la superficie delimitada por la Línea de Edificación y la Superficie neta de la parcela.

Se permitirán plantas sótano y semisótano, con las condiciones establecidas en los artículos 43 y 44 respectivamente, pudiendo ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela entre alineaciones.

Posición de la edificación

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.D.-4: "Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales"

Se prohíben los retranqueos respecto de la alineación oficial establecida para aquellas edificaciones en las que coincida la alineación con la línea de edificación de la misma.

Se respetarán los retranqueos, respecto de la alineación oficial, en aquellas parcelas en que se establezcan.

En general, las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes.

Altura de la edificación

Se establece un máximo de una planta, con una altura de edificación máxima de siete (7) metros para el Grado 1. IP-1, y cinco (5) metros para el Grado 2. IP-2, pudiendo establecerse entreplantas con superficie menor o igual al treinta por ciento (30%) de la superficie de la planta baja.

Altura libre mínima de plantas

La altura libre mínima se establece:

En obras de nueva construcción, la altura libre mínima será de trescientos cincuenta (350) centímetros

En obras de rehabilitación, remodelación y mejora de las edificaciones existentes, la altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros

Independientemente, de la altura de planta baja y de piso, no podrá sobrepasarse la altura máxima de edificación establecida.

Plazas de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Usos compatibles

a) Para el Grado IP-1

- Residencial, en las clases:

Clase A): Vivienda: Categoría 1ª: Unifamiliar, en situación 3ª

- Terciario, en las clases:

Clase A): Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase C): Oficinas: Categoría 2ª: Oficina de empresas, en situación 1ª

- Dotacional, en las clases:

Clase B) Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situación 2ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 3ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 2ª

Clase E) Otras infraestructuras, en situación 3ª

b) Para el Grado IP-2

- Terciario, en las clases:

Clase A): Comercial: Categoría 1ª: Local comercial, en situación 2ª

Clase C): Oficinas: Categoría 2ª: Oficina de empresas, en situación 1ª

- Dotacional, en las clases:

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: Categoría 2ª: Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase B) Red saneamiento, en situación 3ª

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 3ª

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como mayoritarios o compatibles.

ARTÍCULO 320.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES (EQ+ZV)

Ámbito y características

Se engloban en esta Norma Zonal las zonas establecidas en el Plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales".

Estableciéndose cinco grados, en función de las actividades que se desarrollen en las edificaciones: Socio-cultural, Educativo, Deportivo y Zonas Verdes.

El objeto prioritario de esta Norma Zonal es definir las características de las instalaciones destinadas a uso dotacional, incluidas las zonas verdes.

Grados, tipología edificatoria y uso mayoritario.

Se distinguen los siguientes grados dentro de la Norma Zonal 5:

Grado 1: EQ-1. Equipamiento Socio-cultural

Grado 2: EQ-2. Equipamiento Educativo

Grado 3: EQ-3. Equipamiento Deportivo

Grado 4: ZV-1. Zonas Verdes. Diámetro mínimo inscribible igual o mayor a treinta (30) metros.

Grado 5: ZV-2. Espacios Libres. Diámetro mínimo inscribible menor de treinta (30) metros.

La tipología edificatoria, mayoritaria, existente en esta Norma Zonal en los grados 1, 2, 3, son edificios o instalaciones, en situación 3ª, con las características constructivas que demandan las actividades que en cada una de ellos se desarrollan.

El Uso Mayoritario se establece para cada grado:

Grado 1: EQ-1: Uso Dotacional, Clase A) Equipamiento Socio-Cultural, en todas sus categorías:

A.1ª.: Sanitario

A.2ª.: Religioso

A.3ª.: Administrativo

A.4ª.: Bien estar social y asistencial

A.5.: Cultural

Grado 2: EQ-2: Uso Dotacional, Clase C) Equipamiento Educativo, en todas sus categorías:

C.1ª.: Guardería

C.2ª.: Educación infantil y primaria

C.3ª.: Instituto de Educación Secundaria (I.E.S.)

Grado 3: EQ-3: Uso Dotacional, Clase B) Equipamiento Deportivo, en todas sus categorías:

B.1ª.: Instalaciones descubiertas

B.2ª.: Instalaciones cubiertas

B.3ª.: Otras instalaciones deportivas

Grado 4: ZV-1: Uso Dotacional, Clase G) Zonas Verdes, con carácter público o privado.

Grado 5: ZV-2: Uso Dotacional, Clase G) Espacios Libres, con carácter público o privado.

Obras admisibles

Se admiten todas las incluidas en los artículos 252, 253 y 254 para los grados 1, 2 y 3.

Para el grado 4: ZV-1, sólo se permitirá la edificación cuando se cumplan la totalidad de las prescripciones establecidas en los apartados siguientes.

Para el grado 5: ZV-2, no se permiten edificaciones.

Condiciones estéticas

Se extenderán a todas las prescripciones establecidas en el artículo 276 de este Plan General, con las siguientes condiciones particulares:

En el tratamiento de fachadas se admiten elementos prefabricados, y revocos, debiendo controlar su buena terminación y mantenimiento, quedando prohibido el falseado de los materiales utilizados.

Se prohíben los cuerpos volados regulados en el artículo 274 del Plan General en los grados 2 (EQ-2: Equipamiento Educativo), 3 (EQ-3: Equipamiento Deportivo) y 4 (ZV-1: Zonas Verdes)

Se prohíben los patios regulados en el artículo 279 del Plan General en el grado 3 (EQ-: Equipamiento Deportivo) y 4 (ZV-1: Zonas Verdes)

Parcela mínima

Para los Grados 1, 2 y 3, no se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General; para los grados 4 y 5 tampoco se establece condición de parcela mínima, tan sólo deberán cumplir las condiciones establecidas en el apartado 1 y 2 anteriores.

Condiciones de parcelación

Este Plan General no establece parámetros de parcelación específicos para cada uno de los grados de esta Norma Zonal; siendo de aplicación las alineaciones establecidas en el plano O.D.-4:"Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales" y la normativa sectorial de aplicación para cada uno de ellos.

Edificabilidad

Se establece una edificabilidad máxima en función de los grados establecidos:

Grado 1: EQ-1. Equipamiento Socio-cultural: Dos (2) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Grado 2: EQ-2. Equipamiento Educativo: Dos (2) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Grado 3: EQ-3. Equipamiento Deportivo: Para instalaciones cubiertas la edificabilidad máxima será de cero con siete (0,70) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s) y para instalaciones descubiertas la edificabilidad máxima será de cero con uno (0,10) metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s)

Grado 4: ZV-1. Zonas Verdes: De 0,05 metros cuadrados de techo sobre metro cuadrado de suelo neto (m^2t/m^2s).

Grado 5: ZV-2. Espacios Libres: No se permiten edificaciones.

Ocupación

Se establece una ocupación máxima para cada uno de los grados:

Grado 1: EQ-1. Equipamiento Socio-cultural: Cien por cien (100%)

Grado 2: EQ-2. Equipamiento Educativo: Cien por cien (100%)

Grado 3: EQ-3. Equipamiento Deportivo: Para instalaciones cubiertas la ocupación máxima de la edificación será del setenta por ciento (70%) de la parcela y para instalaciones descubiertas la ocupación máxima de la edificación será del diez por ciento (10%);

O la determinada en cada parcela como el porcentaje en tanto por ciento (%), definido por el cociente entre la superficie delimitada por la Línea de Edificación y la Superficie neta de la parcela.

En los grados 1 (EQ-1: Equipamiento Socio-cultural) y 2 (EQ: Equipamiento Educativo), se permitirán plantas sótano y semisótano, con las condiciones establecidas en los artículos 43 y 44 respectivamente, pudiendo ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela entre alineaciones.

Grado 4: ZV-1. Zonas Verdes: Se podrán localizar pequeñas instalaciones descubiertas para juego de niños y actividades deportivas o culturales, con una ocupación máxima del veinte por ciento (20%), de su superficie total. Podrán asimismo, establecerse pequeñas edificaciones cubiertas, con una edificabilidad máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie y de una sola planta, destinadas a mantenimiento de la instalación y kioscos.

Posición de la edificación

Las alineaciones serán las establecidas en el plano O.D.-4: “Sistemas locales, red viaria, alineaciones y rasantes. Normas Zonales”; para el Grado 4, en su defecto, la edificación ocupará siempre una posición marginal en la parcela, a una distancia máxima de cinco (5) metros, de su Línea de Edificación al lindero.

Se prohíben los retranqueos respecto de la alineación oficial establecida para aquellas edificaciones en las que coincida la alineación con la línea de edificación de la misma.

Se respetarán los retranqueos, respecto de la alineación oficial, en aquellas parcelas en que se establezcan.

Altura de la edificación

Se establece un máximo de dos plantas, con una altura de edificación máxima de diez con cuarenta (10,40) metros para los grados 1: EQ-1 y 2: EQ-2, y una planta, con una altura de edificación máxima de nueve (9) metros para el Grado 3: EQ-3, y cuatro con noventa (4,90) metros para el Grado 4: ZV-1

Altura libre mínima de plantas

La altura libre mínima se establece:

En obras de nueva construcción, para los grados 1: EQ-1 y 2: EQ-2 la altura libre mínima será de trescientos (300) centímetros ó la establecida por la normativa sectorial de aplicación. En el grado EQ-3, la altura libre mínima será establecida por la normativa sectorial de aplicación del equipamiento que se construya.

En obras de rehabilitación, remodelación y mejora de las edificaciones existentes, la altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros

Independientemente, de la altura de las plantas, no podrá sobrepasarse la altura máxima de edificación establecida.

Plazas de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

Usos compatibles

Los usos compatibles no podrán superar, en ningún caso, el veinticinco (25%) de la superficie edificada total destinada al Uso Mayoritario, según lo establecido en el artículo 270 del Plan General.

a) Para el Grado EQ-1

- Residencial, en la clase:

Clase A): Vivienda: Categoría 1ª: Unifamiliar, en situaciones 1ª y 3ª

- Industrial, en la clase:

Clase B): Almacenaje: Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 1ª

- Terciario, en la clase:

Clase D): Recreativo: Categoría 1ª: Bar y cafetería, en situación 3ª

- Dotacional, en las clases:

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: En todas sus categorías: Público y Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situaciones 2ª y 3ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 1ª

b) Para el Grado EQ-2

- Residencial, en la clase:

Clase A): Vivienda: Categoría 1ª: Unifamiliar, en situación 1ª

- Industrial, en la clase:

Clase B): Almacenaje: Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situación 1ª

- Terciario, en la clase:

Clase D): Recreativo: Categoría 1ª: Bar y cafetería, en situación 2ª

- Dotacional, en las clases:

Clase B)Equipamiento Deportivo: En todas sus categorías: Instalaciones descubiertas, instalaciones cubiertas y otras instalaciones deportivas, en situaciones 2ª y 3ª

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: En todas sus categorías: Público y Privado, en situación 2ª

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C) Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 3ª

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 1ª

c) Para el Grado EQ-3

- Industrial, en la clase:

Clase B): Almacenaje: Categoría 1ª: Pequeño almacén, en situaciones 2ª y 3ª

- Terciario, en la clase:

Clase D): Recreativo: Categoría 1ª: Bar y cafetería, en situación 3ª

En las instalaciones deportivas descubiertas, que tengan una superficie de parcela superior a tres mil (3.000) metros cuadrados, la superficie ocupada por el Uso Terciario, será como máximo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable máxima permitida, según se establece en el artículo 270.4.

- Dotacional, en las clases:

Clase E) Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª

Clase G) Zonas verdes: En todas sus categorías: Público y Privado, en situación 2ª

d) Para el Grado ZV-1

- Terciario, en la clase:

Clase D): Recreativo: Categoría 1ª: Bar y cafetería, en situación 3ª; Categoría 3ª: Restaurante, en situación 3ª

- Dotacional, en la clase:

Clase E): Comunicaciones: garajes-aparcamientos: Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en espacio libre privado, planta baja, sótano o semisótano, en situación 2ª.

- Infraestructuras, en las clases:

Clase C): Líneas eléctricas y centros de trasformación, en situación 3ª.

Clase D) Antenas y telefonía, en situación 3ª.

Usos prohibidos

Todos los restantes, no incluidos como mayoritarios o compatibles.

Condiciones de dominio

Para la obtención de la licencia sobre los terrenos de titularidad municipal, será preceptiva, además de los apartados anteriores, la concesión del derecho de superficie sobre el terreno ocupado por plazo determinado.

CAPÍTULO 5.4.- CONSIDERACIONES PARTICULARES ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO (ZOUS)

ARTÍCULO 321.- GENERALIDADES

El Suelo Urbano se divide en distintas Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas gráficamente en el Plano O.E.3: "Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs), Dotaciones, Usos Globales, Áreas de Reparto, Delimitación y Gestión de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable", que servirán como ámbitos de referencia para la justificación de:

Edificabilidad residencial máxima (1 m^2t/m^2s), según artículo 27.1 de RPLANEX.

Reservas dotacionales en ZOUs de Uso Global Residencial por incremento de aprovechamiento, según artículo 27.3 de RPLANEX.

Determinación del grado de consolidación en Suelo Urbano, según artículo 9 de LSOTEX.

Se asigna un Uso Global a cada una de las ZOUs, que tendrá la consideración de determinación de Ordenación Estructural en el Plan General.

Estas zonas se encuentran prácticamente urbanizadas, desarrollando el Plan General su ordenación detallada.

ARTÍCULO 322.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-A (ZOU-A). NÚCLEO HISTÓRICO

Descripción

Comprende las pequeñas manzanas muy compactas que dan origen al asentamiento poblacional. Presenta tres polos generadores de la implantación: la Plaza vieja (actual plazuela), la Plaza nueva (actual Plaza de España) y la Iglesia Santa María del Olmo y su entorno. En su ámbito se localizan hasta doce elementos catalogados. La respuesta formal de las fachadas, es bastante uniforme, generando una escena urbana armónica, con algún elemento disonante a corregir.

Características

La Norma Zonal mayoritaria en el ámbito delimitado para la ZOU-A, es la Norma Zonal 1, "Casco Histórico", en su grado CH-1.

El sistema de ordenación establecido es el de alineación a calle.

La tipología edificatoria mayoritaria es la de edificación unifamiliar entre medianeras con pequeña fachada, en manzana compacta con patios de luces y dos o tres plantas de altura.

Uso Global

El Uso Global para toda la ZOU-A es el de Residencial, estableciéndose los usos mayoritarios y compatibles correspondientes a la Norma Zonal 1 "Casco Histórico", en su grado CH-1, según artículo 318 de estas Normas.

ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU-A)						
	Superficie m²	**Superficie construida m² C**	**Edificabilidad existente m² C / m²**	**Incremento edificación m² C**	**Edificabilidad total PGM m²C**	**Edificabilidad PGM m² C / m²**
ZOU-A	18.134,80	18.883,74	1,041	-	18.883,74	1,041

ARTÍCULO 323.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-B (ZOU-B). NÚCLEO TRADICIONAL

Descripción

Rodeando el núcleo histórico, se fue consolidando la población intramuros, en una amplia zona de 15,6 Hectáreas, identificada en el Plano O.E.3.- "ZOUs, dotaciones, delimitación y gestión de UAs", como ZOU-B, que se desarrolló a lo largo de cinco viales principales:

Calle Poco Trigo

Calle Larga

Calle Granadera

Calle Concejo-Alcázar-Naranjos

Calle Centena

La respuesta formal de las fachadas es bastante heterogénea con algunos elementos de valor bien conservados.

Características

La Norma Zonal mayoritaria en el ámbito delimitado para la ZOU-B, es la Norma Zonal 1, "Casco Histórico", en su grado CH-2.

El sistema de ordenación establecido es el de alineación a calle.

La tipología edificatoria mayoritaria es la de edificación unifamiliar entre medianeras con pequeña fachada, en manzanas de mediano tamaño que presentan un patio de manzana en algún caso, con dos o tres plantas de altura.

Uso Global

El Uso Global para toda la ZOU-B es el de Residencial, estableciéndose los usos mayoritarios y compatibles correspondientes a la Norma Zonal 1 "Casco Histórico", en su grado CH-2, según artículo 318 de estas Normas.

ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU-B)						
	Superficie m²	**Superficie construida m² C**	**Edificabilidad existente m² C / m²**	**Incremento edificación m² C**	**Edificabilidad total PGM m²C**	**Edificabilidad PGM m² C / m²**

ZOU-B	156.402,50	168.792,01	1,079	-	168.792,01	1,079

ARTÍCULO 324.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-C (ZOU-C). ZONA DE ENSANCHE

Descripción

Zona en proceso de consolidación, desarrollada mayoritariamente en los siglos XIX y XX muy heterogénea en cuanto a su tipología al coexistir implantaciones adaptadas a demandas residenciales actuales, con otras tradicionales.

Características

Las Normas Zonales mayoritarias en el ámbito delimitado para la ZOU-C, son la Norma Zonal 2, "Residencial Unifamiliar", en todos sus grados y la Norma Zonal 3, "Residencial Colectivo".

El sistema de ordenación establecido es el de alineación a calle, estableciéndose fondos máximos edificables en algunas manzanas.

La tipología edificatoria mayoritaria es la de edificación unifamiliar entre medianeras con pequeñas y medianas fachadas, en manzanas de mediano tamaño que presentan un patio de manzana en algún caso, y con dos o tres plantas de altura.

Uso Global

El Uso Global para toda la ZOU-C es el de Residencial, estableciéndose los usos mayoritarios y compatibles correspondientes a las Normas Zonales 2, Residencial Unifamiliar y 3, Residencial Colectivo, en todos sus grados, según artículos 319 y 320 de estas Normas.

						ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU-C)
	Superficie m²	**Superficie construida m² C**	**Edificabilidad existente m² C / m²**	**Incremento edificación m² C**	**Edificabilidad total PGM m²C**	**Edificabilidad PGM m² C / m²**
ZOU-C	295.527,79	113.580,65	0,384	-	113.580,65	0,384

ARTÍCULO 325.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-D (ZOU-D). EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Descripción

Zona de Uso Dotacional Deportivo, destinada al ocio y esparcimiento de la población.

Dotada de diferentes instalaciones deportivas al aire libre, tales como: campo de fútbol, pista de pádel, pistas de tenis,…

Características

La Norma Zonal mayoritaria en el ámbito delimitado para la ZOU-D, es la Norma Zonal 5, "Equipamientos", en su grado EQ-3: Equipamiento Deportivo.

La disposición de las diferentes instalaciones se armoniza en un entorno al aire libre, con zonas de circulación y arbolado.

Uso Global

El Uso Global para toda la ZOU-D es el de Dotacional, estableciéndose los usos mayoritarios y compatibles correspondientes a la Norma Zonal 5, Equipamientos, en su grado EQ-3, según artículo 322 de estas Normas.

ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU-D)						
	Superficie m²	**Superficie construida m² C**	**Edificabilidad existente m² C / m²**	**Incremento edificación m² C**	**Edificabilidad total PGM m²C**	**Edificabilidad PGM m² C / m²**
ZOU-D	55.019,42	-	-	200,00	200,00	0,004

ARTÍCULO 326.- ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA-E (ZOU-E). ZONA DE LA ERMITA DEL ENCINAR

Descripción

Zona que engloba la Ermita de la Virgen del Encinar y sus construcciones aledañas, como casa parroquial, edificaciones anexas y espacio libre perimetral.

Características

La Norma Zonal mayoritaria en el ámbito delimitado para la ZOU-E, es la Norma Zonal 5, “Equipamientos”, en su grado EQ-1: Equipamientos Socio-Cultural.

La tipología edificatoria existente es la propia Ermita y sus construcciones anexas, con un espacio verde perimetral a la misma y zonas de acceso, en un entorno único como enclave en la Dehesa Boyal.

Uso Global

El Uso Global para toda la ZOU-E es el de Dotacional, estableciéndose los usos mayoritarios y compatibles correspondientes a la Norma Zonal 5, Equipamientos, en su grado EQ-1, según artículo 322 de estas Normas.

ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU-E)						
	Superficie m²	**Superficie construida m² C**	**Edificabilidad existente m² C / m²**	**Incremento edificación m² C**	**Edificabilidad total PGM m²C**	**Edificabilidad PGM m² C / m²**
ZOU-E	3.147,10	844,36	0,268	-	844,36	0,268

Cáceres, Abril de 2019

ANEXO I.- RESUMEN NORMAS ZONALES

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CECLAVÍN

CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS ZONALES 1, 2 y 3

USO GLOBAL	NORMA ZONAL		GRADOS	MAGNITUDES VOLUMÉTRICAS: RETRANQUEOS MÍNIMOS		PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	DIÁMETRO CÍRCULO MÍNIMO INSCRITO	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	CUERPOS SALIENTES	PATIOS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²
RESIDENCIAL (R)	1	CASCO HISTÓRICO (CH)	CH-1	FRENTE:	-	Existente	Existente	-	Existente	100%	3 Plt O.D.-4	MIRADORES PROHIBIDOS ART.	ART. 279	3,00
				LATERAL:	-									
			CH-2	FRENTE:	-	Existente	Existente	-	Existente ó O.D.-4	100%	3 Plt O.D.-4	ART. 274	ART. 279	3,00
				LATERAL:	-									
	2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	RU-1	FRENTE:	-	75 m² (1)	6 m	4 m	20 m O.D.-4	O.D.-4	2 Plt	ART. 274	ART. 279	1,60
				LATERAL:	-									
			RU-2	FRENTE:	-	120 m² (1)	6 m	5 m	20 m O.D.-4	O.D.-4	2 Plt	ART. 274	ART. 279	1,20
				LATERAL:	-									
			RU-3	FRENTE:	-	240 m² (1)	10 m	8 m	20 m O.D.-4	O.D.-4	2 Plt	ART. 274	ART. 279	1,04
				LATERAL:	-									
	3	RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)	RC-1	FRENTE:	-	100 m² (1)	8 m	6 m	18 m O.D.-4	O.D.-4	2-3 Plt O.D.-4	ART. 274	ART. 279	2,00/ 2 PLT 3,00 / 3 PLT
				LATERAL:	-									
			RC-2	FRENTE:	-	120 m² (1)	10 m	6 m	18 m O.D.-4	O.D.-4	2 Plt	ART. 274	ART. 279	2,00
				LATERAL:	-									

NATURALEZA DE LOS USOS	USOS GLOBALES: RESIDENCIAL CATEG.	RESIDENCIAL SIT.	INDUSTRIAL CATEG.	INDUSTRIAL SIT.	TERCIARIO CATEG.	TERCIARIO SIT.	DOTACIONAL CATEG.	DOTACIONAL SIT.	INFRAESTRUCTURAS CATEG.	INFRAESTRUCTURAS SIT.
MAYORIT:	A.1ª.	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	-	-	C.1ª	1ª	-	-	-	1ª
	-	2ª	A.1ª., B.1ª.	2ª	A.1ª., D.1ª., E	2ª	C.1ª., E, G.2ª.	2ª	C	2ª
	B	3ª	B.2ª.	3ª	B.2ª., C, D.1ª., E	3ª	A., C.1ª.	3ª	-	3ª
MAYORIT:	A.1ª.	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	A.1ª.	1ª	C.1ª.	1ª	-	1ª	-	1ª
	-	2ª	B.1ª.	2ª	A.1ª., D.1ª., E	2ª	C.1ª., E.2ª., G.2ª.	2ª	C	2ª
	A.2ª.	3ª	B.2ª.	3ª	B, C, D.1ª., D.3ª., E	3ª	A, B, C.1ª., C.2ª.	3ª	-	3ª
MAYORIT:	A.1ª.	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	-	-	C.1ª.	1ª	-	1ª	-	1ª
	-	2ª	A.1ª., A.2ª., B.1ª.	2ª	A.1ª., D.1ª., E	2ª	C.1ª., E, G.2ª.	2ª	C	2ª
	-	3ª	B	3ª	B, C, D, E	3ª	A, B, C.1ª., C.2ª.	3ª	C, D	3ª
MAYORIT:	A.1ª.	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	-	-	C.1ª.	1ª	-	1ª	-	1ª
	-	2ª	A.1ª., A.2ª., B.1ª.	2ª	A.1ª., B.2ª., C.2ª., D.1ª, E	2ª	C.1ª., E, G.2ª.	2ª	C	2ª
	A.2ª.	3ª	B	3ª	B, C, D, E	3ª	A, B, C.1ª., C.2ª., D.2ª.	3ª	C, D	3ª
MAYORIT:	A.1ª.	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	A.1ª.	1ª	C.1ª.	1ª	-	1ª	-	1ª
	-	2ª	A.2ª., B.1ª.	2ª	A, B.2ª., C.2ª., D.1ª., D.3ª., E	2ª	C.1ª., E, G.2ª.	2ª	C	2ª
	A.2ª., B	3ª	B	3ª	B, C, D, E	3ª	A, B, C.1ª., C.2ª., D.2ª.	3ª	C, D	3ª
MAYORIT:	A.2ª	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	A.1ª.	1ª	B, C, E	1ª	A.3ª., A.4ª., A.5ª.	1ª	-	1ª
	B	2ª	A.2ª., B.1ª.	2ª	A, D.1ª., D.3ª.	2ª	A, C.1ª., E.2ª., G.2ª.	2ª	C, D, E	2ª
	A.1ª., B	3ª	B	3ª	B, C, D, E	3ª	A, B, C.1ª., C.2ª., D.2ª.	3ª	D	3ª
MAYORIT:	B	1ª	-	-	-	-	-	-	-	1ª
COMPAT:	-	1ª	-	1ª	-	-	A	1ª	-	1ª
	-	2ª	A.1ª., B.1ª.	2ª	A.1ª., C.1ª., D.1ª., E	2ª	B, C.1ª., E.2ª., G.2ª.	2ª	C, D, E	2ª
	A.2ª.	3ª	A.2ª.	3ª	-	3ª	A, B, C, D.2ª.	3ª	-	3ª

DESGLOSE DE LOS USOS GLOBALES POR CLASES Y CATEGORIAS

CLASE \ USO	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL (D)	INFRAESTRUCTURAS
A	A:VIVIENDA A.1ª.: UNIFAMILIAR A.2ª.: COLECTIVO	A: PRODUCTIVO A.1ª: TALLER ARTESANAL A.2ª.: ACT INOCUA A.3ª.: PRODUCCIÓN IND	A: COMERCIAL A.1ª.: LOCAL COMERCIAL A.2ª.: MEDIANA SUPERFICIE	A: EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL A.1ª.: SANITARIO A.2ª.: RELIGIOSO A.3ª.: ADMINISTRATIVO A.4ª.: BIEN ESTAR SOCIAL Y ASISTENCIAL A.5ª.: CULTURAL	A: RED ABASTECIMIENTO
B	B: COMUNITARIO	B: ALMACENAJE B.1ª.: PEQUEÑO ALMACÉN B.2ª.: ALMACÉN	B: HOTELERO B.1ª.: HOTELES Y HOSTALES B.2ª.:ALOJAMIENTO RURAL Y PENSIONES	B: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO B.1ª.: INSTALACIONES DESCUBIERTAS B.2ª.: INSTALACIONES CUBIERTAS B.3ª.: OTRAS INSTALACIONES DEPORTIVAS	B: RED SANEAMIENTO
C	-	C: AGROGANADERO	C: OFICINAS C.1ª.: DESPACHO PROFESIONAL C.2ª.: OFIC. EMPRESAS	C: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO C.1ª.: GUARDERIA C.2ª.: EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA C.3ª.: I.E.S.	C: LÍNEAS ELÉCTRICAS Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
D	-	-	D: RECREATIVO D.1ª.: BAR, CAFETERÍA D.2ª.: DISCOTECA, PUB D.3ª.: RESTAURANTE	D: SERVICIOS URBANOS D.1ª.: CEMENTERIO D.2ª.: TANATORIO D.3ª.: SEGURIDAD CIUDADANA	D: ANTENAS Y TELEFONÍA
E	-	-	E: OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	E: COMUNICACIONES: GARAJES-APARCAMIENTOS E.1ª.: GARAJE-APARCAMIENTO ANEJO A VIV UNIFAMILIAR UTILIZACIÓN EXCLUSIVA DE LA VIV E.2ª.: GARAJE-APARCAMIENTO EN ESPACIO LIBRE PRIVADO, PLT BAJA, SÓTANO O SEMISÓTANO	E: OTRAS INFRAESTRUCTURAS
F	-	-	-	F: COMUNICACIONES: REDES TRANSPORTE F: RED VIARIA	-
G	-	-	-	G: ZONAS VERDES G.1ª.: PÚBLICO G.2ª.: PRIVADO	-

SITUCIONES

1ª	2ª	3ª
Uso autorizable en cualquier planta en edificio con cualquier uso	Uso autorizable en planta baja, en edificio de cualquier uso	Uso autorizable en edificio exclusivo

Este es un cuadro de datos resumidos. No sustituye a las Ordenanzas. En caso de incorrección o disparidad, prevalecen las Ordenanzas establecidas en el Título IV y V

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CECLAVÍN

CUADRO RESUMEN DE LAS NORMAS ZONALES 4 y 5

USO GLOBAL	NORMA ZONAL		GRADOS	MAGNITUDES VOLUMÉTRICAS: RETRANQUEOS MÍNIMOS		PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	DIÁMETRO CÍRCULO MÍNIMO INSCRITO	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	CUERPOS SALIENTES	PATIOS	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m^2/m^2
INDUSTRIAL	4	INDUSTRIAL EN POLÍGONO (IP)	IP-1	FRENTE:	5 m	350 m^2	10 m	8 m	20 m	57%	1 Plt	ART. 274	ART. 279	1
				LATERAL:	-									
			IP-2	FRENTE:	2 m	240 m^2	7,5 m	5 m	21,85 m	90%	1 Plt	ART. 274	ART. 279	1
				LATERAL:	-									
EQUIPAMIENTOS + ZONAS VERDES	5	EQUIPAMIENTOS (EQ)	EQ-1	FRENTE:	-	-	-	-	O.D.-4	100% o O.D.-4	2 Plt	ART. 274	ART. 279	2
				LATERAL:	-									
			EQ-2	FRENTE:	-	-	-	-	-	100% o O.D.-4	2 Plt	PROHIBIDOS	ART. 279	2
				LATERAL:	-									
			EQ-3	FRENTE:	-	-	-	-	-	70% Inst Cub; 10% Inst Desc	1 Plt	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	0,70 Inst Cub; 0,10 Inst Desc
				LATERAL:	-									
		ZONAS VERDES (ZV)	ZV-1	FRENTE:	-	-	-	-	-	5 % Sup > 500 m^2	1 Plt	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	0,05
				LATERAL:	-									
			ZV-2	FRENTE:	-	-	-	-	-	PROHIBIDOS	-	PROHIBIDOS	PROHIBIDOS	-
				LATERAL:	-									

NATURALEZA DE LOS USOS	USOS GLOBALES: RESIDENCIAL CATEG.	RESIDENCIAL SIT.	INDUSTRIAL CATEG.	INDUSTRIAL SIT.	TERCIARIO CATEG.	TERCIARIO SIT.	DOTACIONAL CATEG.	DOTACIONAL SIT.	INFRAESTRUCTURAS CATEG.	INFRAESTRUCTURAS SIT.
MAYORIT:	-	-	A, B	1ª	-	-	-	-	-	-
COMPAT:	-	-	-	-	C.2ª.	1ª	-	-	_	-
	-	-	-	-	A.1ª.	2ª	B, E.2ª., G.2ª.	2ª	D	2ª
	A.1ª.	3ª	-	-	-	-	-	-	C, D	3ª
MAYORIT:	-	-	C, D	1ª	-	-	-	-	-	-
COMPAT:	-	-	-	-	C.2ª.	1ª	-	-	_	-
	-	-	-	-	A.1ª.	2ª	E.2ª., G.2ª.	2ª	_	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	B, C	3ª
MAYORIT:	-	-	-	-	-	-	A	1ª	-	-
COMPAT:	A.1ª.	1ª	B.1ª.	1ª	-	-	-	-	D	1ª
	-	-	-	-	-	-	E.2ª., G.	2ª	C	2ª
	A.1ª.	3ª	-	-	D.1ª.	3ª	-	-	C	3ª
MAYORIT:	-	-	-	-	-	-	C	1ª	-	-
COMPAT:	A.1ª.	1ª	B.1ª.	1ª	-	-	-	-	D	1ª
	-	-	-	-	D.1ª.	2ª	B, E.2ª, G	2ª	-	-
	-	-	-	-	-	-	B	3ª	C	3ª
MAYORIT:	-	-	-	-	-	-	B	1ª	-	-
COMPAT:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	B.1ª.	2ª	-	-	E.2ª, G	2ª	-	-
	-	-	B.1ª.	3ª	D.1ª.	3ª	-	-	_	-
MAYORIT:	-	-	-	-	-	-	G	1ª	-	-
COMPAT:	-	-	-	-	-	-	-	-	_	-
	-	-	-	-	-	-	E.2ª.	2ª	-	-
	-	-	-	-	D.1ª., D.3ª.	3ª	-	-	C,D	3ª
MAYORIT:	-	-	-	-	-	-	G	1ª	-	-
COMPAT:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	E.2ª.	2ª	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	C, D	3ª

DESGLOSE DE LOS USOS GLOBALES POR CLASES Y CATEGORIAS

USO / CLASE	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL			TERCIARIO		DOTACIONAL (D)					INFRAESTRUCTURAS
A	A:VIVIENDA		A: PRODUCTIVO			A: COMERCIAL		A: EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL					A: RED ABASTECIMIENTO
	A.1ª.: UNIFAMILIAR	A.2ª.: COLECTIVO	A.1ª: TALLER ARTESANAL	A.2ª.: ACTINOCUA	A.3ª.: PRODUCCIÓN IND	A.1ª.: LOCAL COMERCIAL	A.2ª.: MEDIANA SUPERFICIE	A.1ª.: SANITARIO	A.2ª.: RELIGIOSO	A.3ª.: ADMINISTRATIVO	A.4ª.: BIEN ESTAR SOCIAL Y ASISTENCIAL	A.5ª.: CULTURAL	
B	B: COMUNITARIO		B: ALMACENAJE			B: HOTELERO		B: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO					B: RED SANEAMIENTO
			B.1ª.: PEQUEÑO ALMACÉN	B.2ª.: ALMACÉN		B.1ª.: HOTELES Y HOSTALES	B.2ª.:ALOJAMIENTO RURAL Y PENSIONES	B.1ª.: INSTALACIONES DESCUBIERTAS		B.2ª.: INSTALACIONES CUBIERTAS		B.3ª.: OTRAS INSTALACIONES DEPORTIVAS	
C	-		C: AGROGANADERO			C: OFICINAS		C: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO					C: LÍNEAS ELÉCTRICAS Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
						C.1ª.: DESPACHO PROFESIONAL	C.2ª.: OFIC. EMPRESAS	C.1ª.: GUARDERIA		C.2ª.: EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA		C.3ª.: I.E.S.	
D	-		-			D: RECREATIVO		D: SERVICIOS URBANOS					D: ANTENAS Y TELEFONÍA
						D.1ª.: BAR, CAFETERÍA	D.2ª.: DISCOTECA, PUB / D.3ª.: RESTAURANTE	D.1ª.: CEMENTERIO		D.2ª.: TANATORIO		D.3ª.: SEGURIDAD CIUDADANA	
E	-		-			E: OTROS SERVICIOS TERCIARIOS		E: COMUNICACIONES: GARAJES-APARCAMIENTOS					E: OTRAS INFRAESTRUCTURAS
								E.1ª.: GARAJE-APARCAMIENTO ANEJO A VIV UNIFAMILIAR UTILIZACIÓN EXCLUSIVA DE LA VIV		E.2ª.: GARAJE-APARCAMIENTO EN ESPACIO LIBRE PRIVADO, PLT BAJA, SÓTANO O SEMISÓTANO			
F	-		-			-		F: COMUNICACIONES: REDES TRANSPORTE					-
								F: RED VIARIA					
G	-		-			-		G: ZONAS VERDES					-
								G.1ª.: PÚBLICO		G. 2ª.: PRIVADO			

SITUACIÓN

1ª	2ª	3ª
Uso autorizable en cualquier planta en edificio con cualquier uso	Uso autorizable en planta baja, en edificio de cualquier uso	Uso autorizable en edificio exclusivo

Este es un cuadro de datos resumidos. No sustituye a las Ordenanzas. En caso de incorrección o disparidad, prevalecen las Ordenanzas establecidas en el Título IV y V

ANEXO II.- FICHAS UNIDADES ACTUACIÓN Y A.P.I. EN SUELO URBANO

FICHA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y API EN SUELO URBANO. CARÁCTER ESTRUCTURAL					
UNIDAD ACTUACIÓN	SUPERFCIE m²	NORMA ZONAL	USO	EDIF. TOTAL m²c	CESIÓN MIN. (10%) m²
U-1	2.480,43	RU-2	RESIDENCIAL	1.340,00	248,04
U-2	2.162,41	RU-2	RESIDENCIAL	1.120,00	216,24
U-3	4.124,40	RC-1	RESIDENCIAL	2.887,08	412,44
U-4	9.090,97	RU-2	RESIDENCIAL	5.800,00	909,10
U-5	15.194,07	RU-2; RU-3	RESIDENCIAL	8.110,00	1.519,41
U-6	6.697,77	RU-2	RESIDENCIAL	2.080,00	669,78
U-7	4.997,45	RU-2	RESIDENCIAL	1.700,00	499,75
U-8	2.103,40	RU-2	RESIDENCIAL	1.080,00	210,34
U-9	4.420,35	RC-1	RESIDENCIAL	2.400,00	442,04
U-10	4.357,28	RC-1	RESIDENCIAL	2.983,02	435,73
U-11	5.923,52	RC-1; RU-2	RESIDENCIAL	3.456,84	592,35
U-12	11.650,69	RC-1	RESIDENCIAL	8.086,01	1.165,07
U-13	2.953,83	RU-2	RESIDENCIAL	2.060,00	295,38
API	40.800,00	RC-1; RU-2; RU-1	RESIDENCIAL	16.200,00	4.080,00

FICHA ORDENACIÓN DETALLADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-1

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	BARRIO DE LA SOLEDAD. CALLE NAZARENO		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	2.480,43	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-1

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-1	2.480,43	1,2,3,4,9	RU-2	160,00	800,00	919,97	5
		6,7,8	RU-2	140,00	420,00	356,92	3
		5	RU-2	120,00	120,00	74,94	1
		TOTAL	-	-	1.340,00	1.351,83	9

GESTIÓN

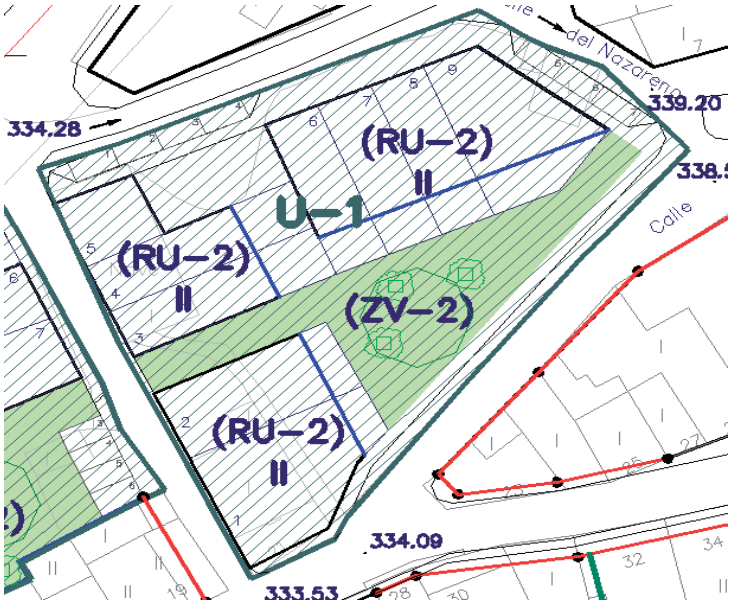
U-1: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	1.340,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,540	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	635,32	-	-	635,32
EQUIP/ZV (m²)	493,28	-	-	493,28
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	7

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-2

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	BARRIO DE LA SOLEDAD. CALLE DE LA SOLEDAD		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	2.162,41	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-2

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-2	2.162,41	1,2,3,4,5,6,7	RU-2	160,00	1.120,00	1.054,86	7
		TOTAL	-	-	1.120,00	1.054,86	7

GESTIÓN

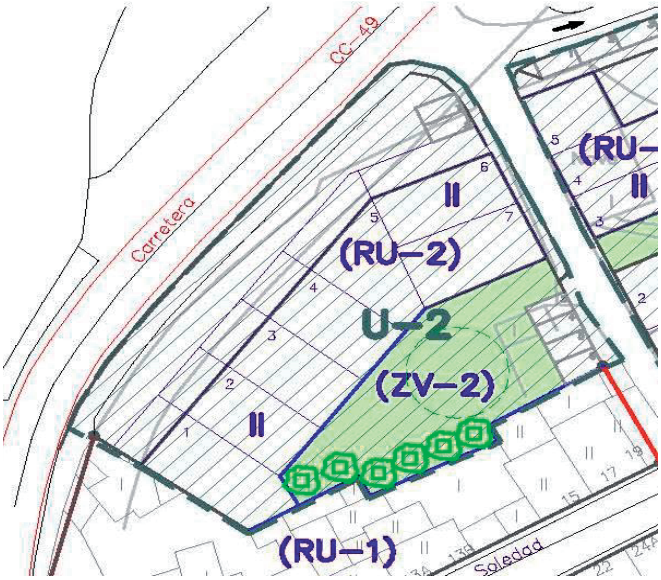
U-2: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	1.120,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,518	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	603,56	-	-	603,56
EQUIP/ZV (m²)	503,99	-	-	503,99
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	6

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-3

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	AVENIDA MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA		
NORMA ZONAL:	RC-1		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	4.124,40	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-3

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-3	4.124,40	1,2	RC-1	-	2.887,08	1.449,18	20
		TOTAL	-	-	2.887,08	1.449,18	20

GESTIÓN

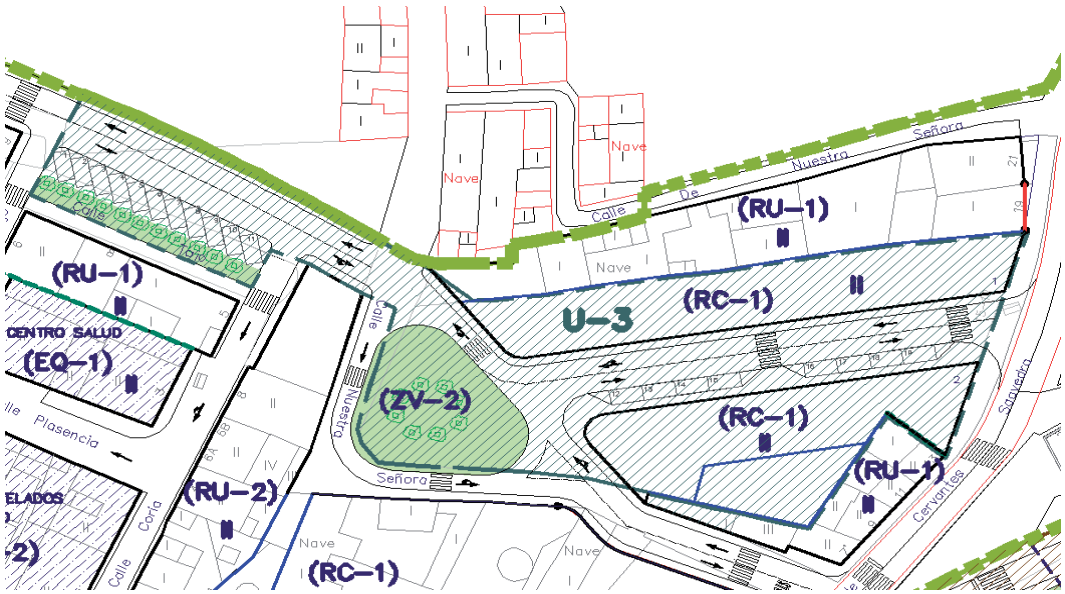
U-3: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	2.887,08	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,700	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	2.045,04	-	-	2.045,04
EQUIP/ZV (m²)	630,18	-	-	630,18
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	19

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-4

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	POZO DE ARRIBA		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	9.090,97	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-4

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-4.1.	3.560,34	1,17	RU-2	140,00	280,00	312,38	2
		2-16	RU-2	120,00	1.800,00	1.598,19	15
		TOTAL	-	-	2.080,00	1.910,57	17
U-4.2.	1.919,00	18,25,26	RU-2	160,00	480,00	438,75	3
		19-24	RU-2	140,00	840,00	588,81	6
		TOTAL	-	-	1.320,00	1.027,56	9
U-4.3.	3.611,63	31,33-36	RU-2	160,00	160,00	771,94	5
		27-30,32,37-43	RU-2	140,00	2.240,00	1.266,76	12
		TOTAL	-	-	2.400,00	2.038,70	17
TOTAL U-4			RU-2	-	5.800,00	4.976,83	43

GESTIÓN

U-4: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	5.800,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,638	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

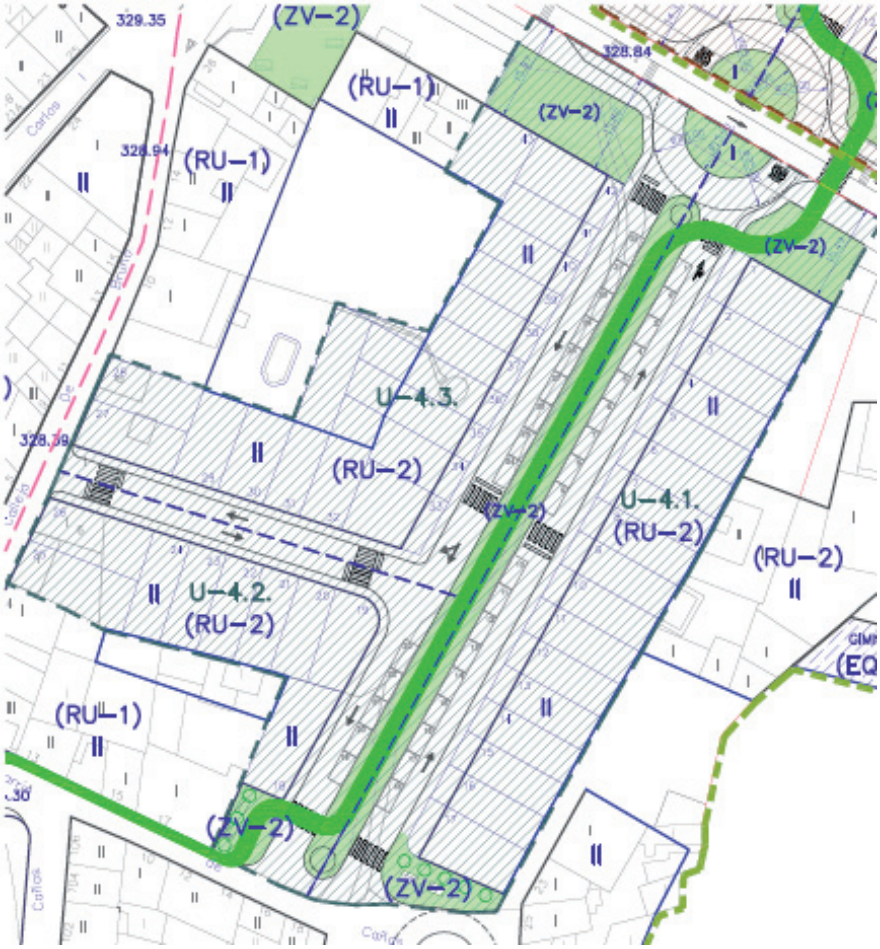
	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	2.736,58	-	-	2.736,58
EQUIP/ZV (m²)	1.377,56	-	-	1.377,56
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	32

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-4

ORDENACIÓN



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-5

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	BARRIO DE CAÑAS		
NORMA ZONAL:	RU-2, RU-3		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	15.194,07	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-5

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-5.1.	4.995,36	1-10	RU-3	250,00	2.500,00	2.739,61	10
		TOTAL	-	-	2.500,00	2.739,61	10
U-5.2.	4.426,53	14,16,17,19	RU-2	140,00	560,00	313,81	4
		13,23	RU-2	160,00	320,00	315,28	2
		11,12,15,18,20-22	RU-3	250,00	1.750,00	1.958,13	7
		TOTAL	-	-	2.630,00	2.587,22	13
U-5.3.	3.296,32	27-33	RU-2	140,00	980,00	862,81	7
		24,25,26,34,35	RU-2	160,00	800,00	882,36	5
		TOTAL	-	-	1.780,00	1.745,17	12
U-5.4.	2.475,86	36-39	RU-2	140,00	560,00	506,07	4
		40-43	RU-2	160,00	640,00	741,56	4
		TOTAL	-	-	1.200,00	1.247,63	8
TOTAL U-5			RU-2	-	8.110,00	8.319,63	43

GESTIÓN

U-5: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	8.110,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,534	

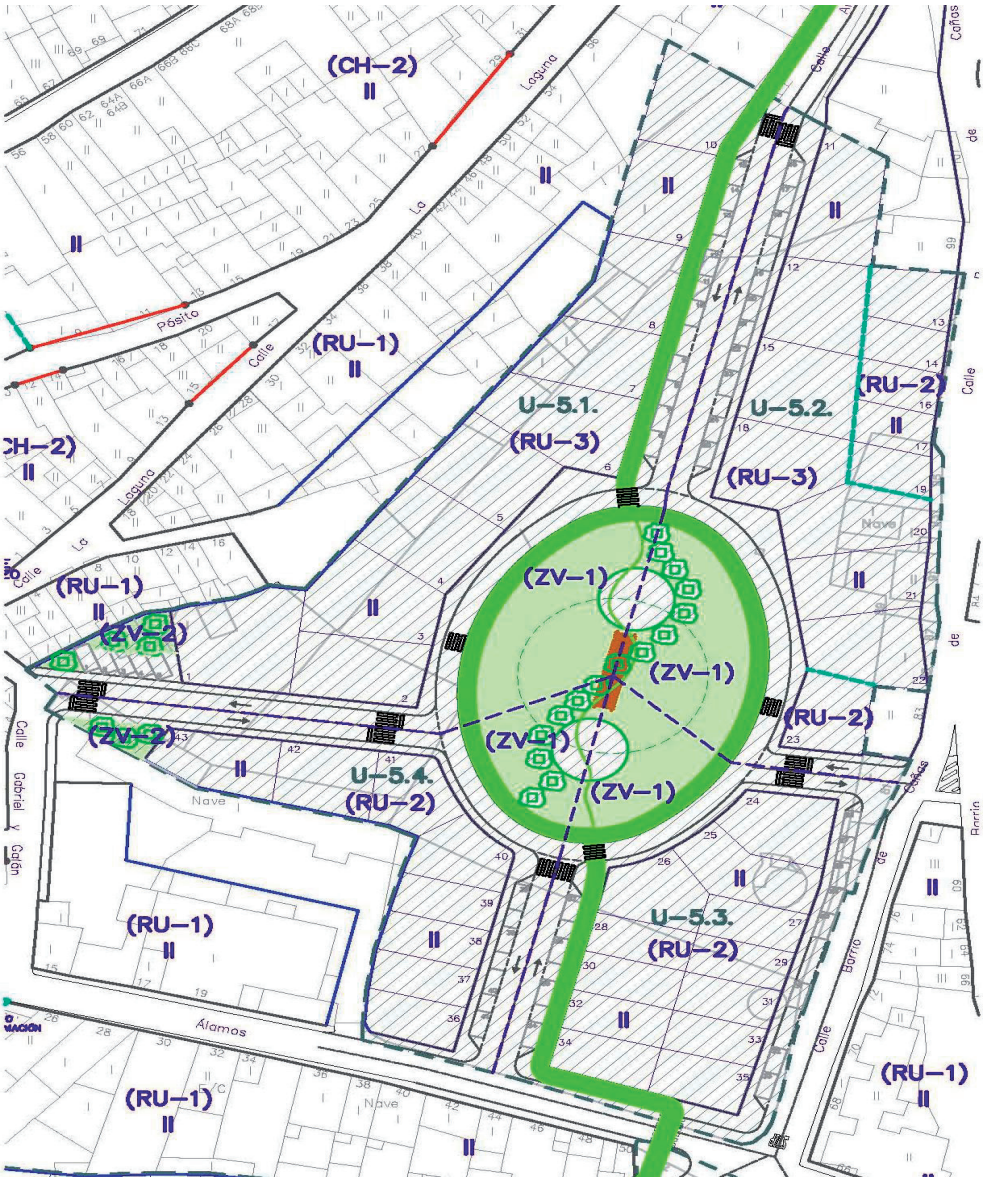
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	4.047,23	-	-	4.047,23
EQUIP/ZV (m²)	2.827,21	-	-	2.827,21
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	41

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.Manteniendo la edificabilidad asignada a las Subunidades 5.1. y 5.2., podrán aumentarse el número de viviendas a desarrollar en las mismas, estableciéndose como preceptivo la redacción y aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, estableciéndose una tolerancia en cuanto a la Norma Zonal impuesta.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-5
ORDENACIÓN



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-6

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	CALLE POCO TRIGO ESTE		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	6.697,77	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-6

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-6.1.	3.054,32	1	RU-2	120,00	120,00	109,35	1
		2-7	RU-2	140,00	840,00	1.024,70	6
		TOTAL	-	-	960,00	1.134,05	7
U-6.2.	3.643,45	8-15	RU-2	140,00	1.120,00	1.063,30	8
		TOTAL	-	-	1.120,00	1.063,30	8
TOTAL U-6			RU-2	-	2.080,00	2.197,35	15

GESTIÓN

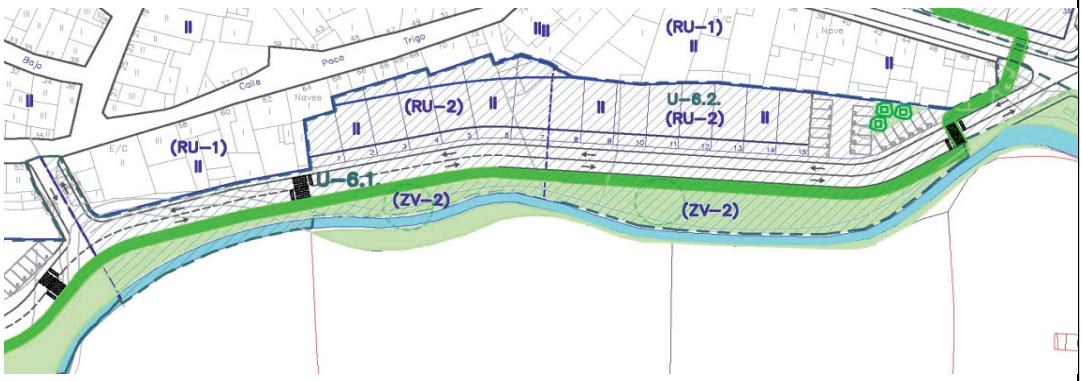
U-6: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	2.080,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,311	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	3.270,19	-	-	3.270,19
EQUIP/ZV (m²)	1.230,23	-	-	1.230,23
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	17

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.
Los gastos de ejecución de jardines y senda verde correrán a cargo del Ayuntamiento. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.
Serán de aplicación todas las disposiciones establecidas en el Art. 131. "Cauces Naturales" de la Normativa Urbanística, en desarrollo de la Ley de Aguas (TRLA) 1/2001 de 20 de julio, RD9/2008 Reglamento de Dominio Público Hidráulico y RD 638/2016 de Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-7

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	CALLE POCO TRIGO OESTE		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	4.997,45	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-7

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-7	4.997,45	1	RU-2	160,00	160,00	323,40	1
		2-12	RU-2	140,00	1.540,00	1.462,88	11
		TOTAL	-	-	1.700,00	1.786,28	12

GESTIÓN

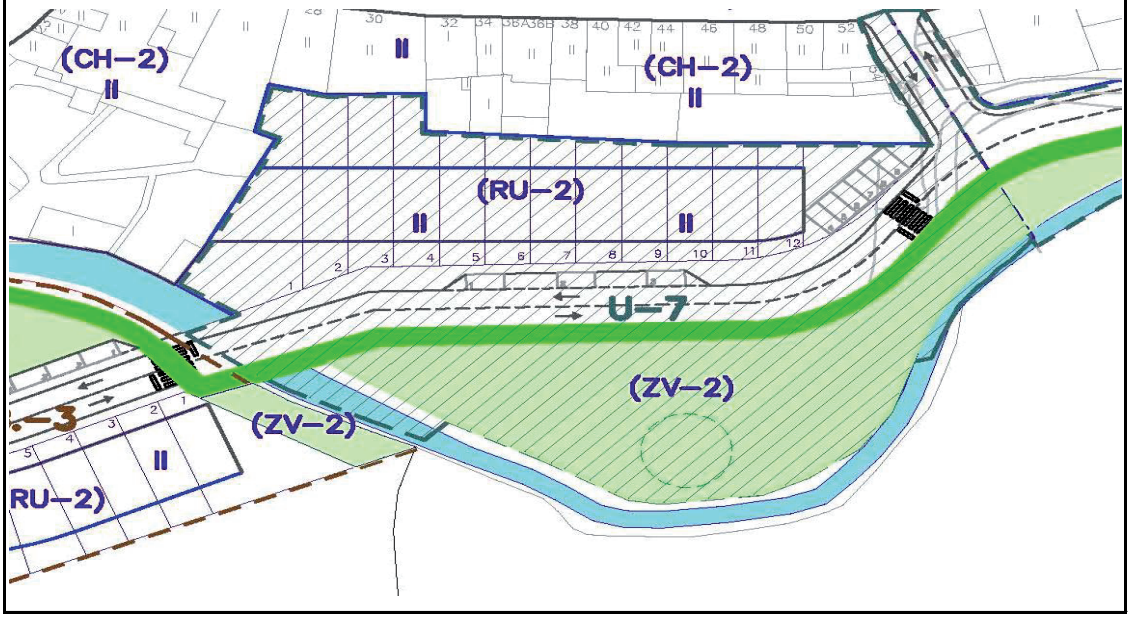
U-7: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	1.700,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,340	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	1.884,72	-	-	1.884,72
EQUIP/ZV (m²)	1.326,45	-	-	1.326,45
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	9

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.
Los gastos de ejecución de jardines y senda verde correrán a cargo del Ayuntamiento. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas. Serán de aplicación todas las disposiciones establecidas en el Art. 131. "Cauces Naturales" de la Normativa Urbanística, en desarrollo de la Ley de Aguas (TRLA) 1/2001 de 20 de julio, RD9/2008 Reglamento de Dominio Público Hidráulico y RD 638/2016 de Modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO			U-8

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	ALAMEDA. CALLE TURRUNTERO		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	2.103,40	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-8

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-8	2.103,40	1-8	RU-2	120,00	1.080,00	1.375,44	8
		TOTAL	-	-	1.080,00	1.375,44	8

GESTIÓN

U-8: GESTIÓN PRIORIDAD I

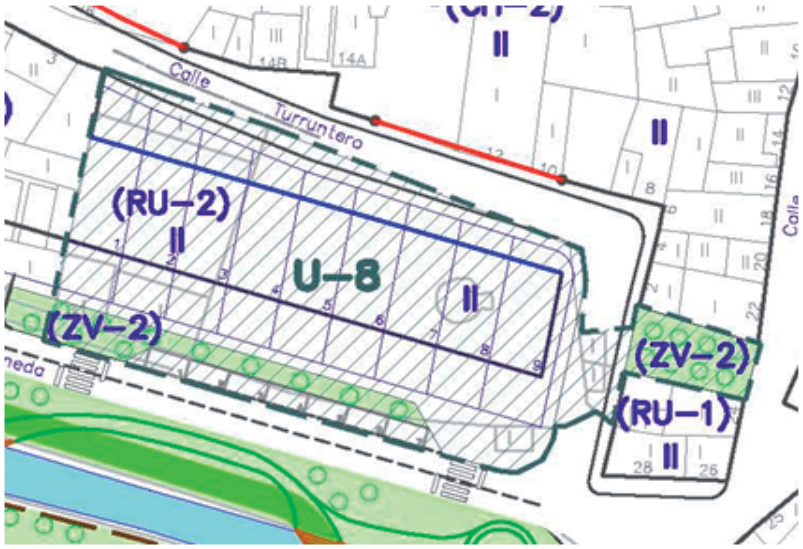
SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	1.080,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,513	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	358,97	-	-	358,97
E.L. y Z.V. (m²)	368,99	-	-	368,99
EQUIPAMIENTO (m²)	-	-	-	-
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	7

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación todas las disposiciones establecidas en el Art. 131. "Cauces Naturales" de la Normativa Urbanística, en desarrollo de la Ley de Aguas (TRLA) 1/2001 de 20 de julio, RD9/2008 Reglamento de Dominio Público Hidráulico y RD 638/2016



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO							U-9
ORDENACIÓN							
DENOMINACIÓN:			Calle de la Ronda Sur				
NORMA ZONAL:			RP			PLANO: O.D.-4	
SUPERFICIE TOTAL: (m²)			4.420,35	SUELO URBANO		RESIDENCIAL	
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-9							
	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-9	4.420,35	1,2,3	RP	-	2.400,00	1.200,00	20
		TOTAL	-	-	2.400,00	1.200,00	20

GESTIÓN

U-9: GESTIÓN PRIORIDAD I

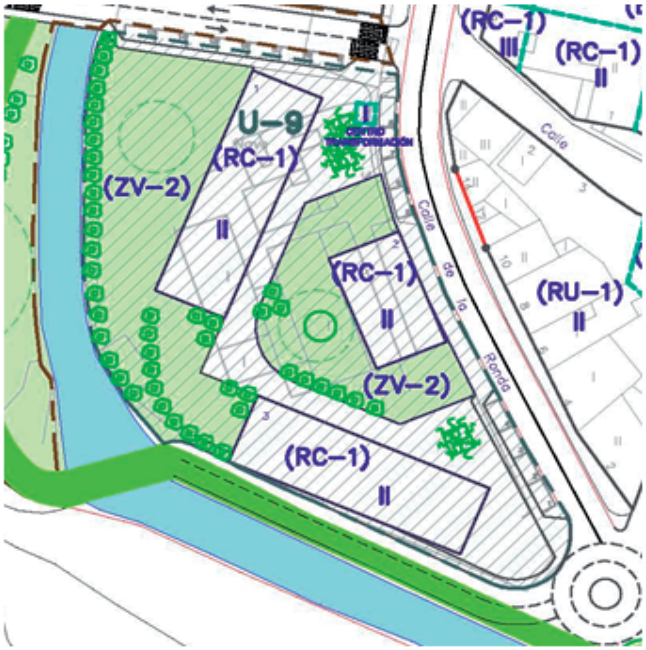
SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	2.400,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,543	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	1.371,28	-	-	1.371,28
E.L. y Z.V. (m²)	1.849,07	-	-	1.849,07
EQUIPAMIENTO (m²)	-	-	-	-
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	15

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación todas las disposiciones establecidas en el Art. 131. "Cauces Naturales" de la Normativa Urbanística, en desarrollo de la Ley de Aguas (TRLA) 1/2001 de 20 de julio, RD9/2008 Reglamento de Dominio Público Hidráulico y RD 638/2016



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-10

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	Calle Mesón Blanco		
NORMA ZONAL:	RC-1		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	4.357,28	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-10

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-10	4.357,28	1,2	RC-1	-	2.983,02	1.491,51	21
		TOTAL	-	-	2.983,02	1.491,51	21

GESTIÓN

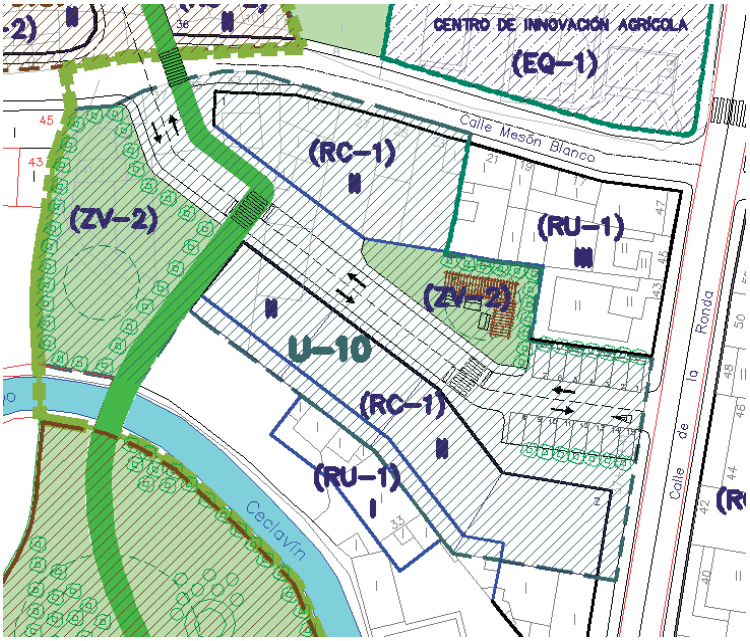
U-10: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	2.983,02	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,685	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	1.755,37	-	-	1.755,37
EQUIP/ZV (m²)	1.110,40	-	-	1.110,40
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	15

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-11

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	Punta de la Ronda		
NORMA ZONAL:	RC-1, RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	5.923,52	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-11

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-11	5.923,52	1-3,7-9	RU-2	120,00	720,00	629,80	7
		4-6,12-14	RU-2	160,00	800,00	1.189,34	5
		10,11	RU-2	140,00	280,00	246,15	2
		15	RC-1	-	1.656,84	552,28	12
		TOTAL	-	-	3.456,84	2.617,57	26

GESTIÓN

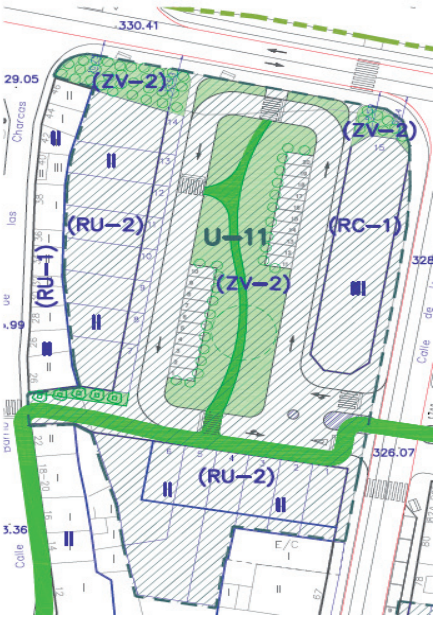
U-11: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	3.456,84	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,584	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	2.043,32	-	-	2.043,32
EQUIP/ZV (m²)	1.262,63	-	-	1.262,63
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	20

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-12

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	MOLINO		
NORMA ZONAL:	RC-1		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	11.650,69	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-12

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-12.1.	5.106,91	1	RC-1	-	815,99	501,86	8
		2	RC-1	-	475,32	259,85	2
		3	RC-1	-	1.140,06	620,25	4
		4	RC-1	-	778,70	411,00	8
		5	RC-1	-	346,68	224,95	2
		TOTAL	-	-	3.556,75	2.017,91	24
U-12.2.	2.077,34	6	RC-1	-	1.414,62	818,50	10
		TOTAL	-	-	1.414,62	818,50	10
U-12.3.	2.725,87	7	RC-1	-	1.896,64	1.566,97	13
		TOTAL	-	-	1.896,64	1.566,97	13
U-12.4.	1.740,57	8	RC-1	-	832,56	491,26	6
		9	RC-1	-	385,44	252,01	2
		TOTAL	-	-	1.218,00	743,27	8
TOTAL U-12			RC-1	-	8.086,01	5.146,65	55

GESTIÓN

U-12: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	8.086,01	DELIMITACION DE LA UNIDAD: DISCONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,694	

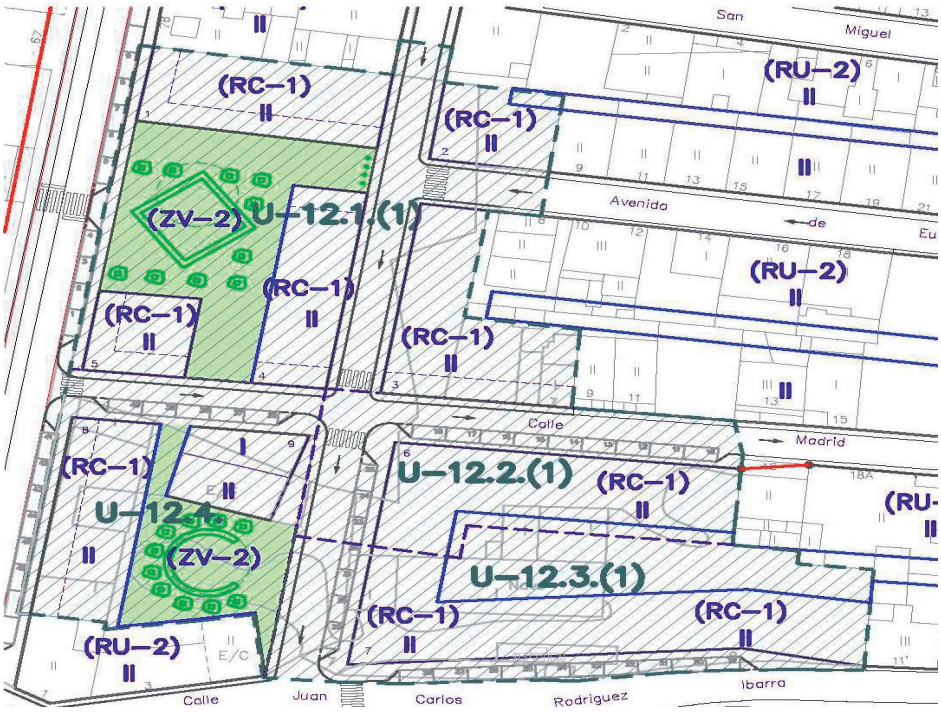
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

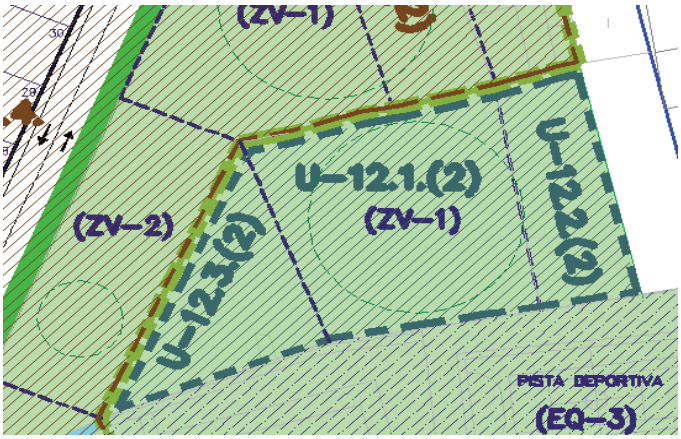
	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	2.750,69	-	-	2.750,69
EQUIP/ZV (m²)	1.572,18	-	2.181,39	3.753,57
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	46

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-12
ORDENACIÓN





UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

U-13

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	CALLE TRASERA DEL CURA		
NORMA ZONAL:	RU-2		PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	2.953,83	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS U-13

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
U-13	2.953,83	1,7,8,11,12	RU-2	160,00	800,00	724,64	5
		2-6,9,10,13,14	RU-2	140,00	1.260,00	942,61	9
		TOTAL	-	-	2.060,00	1.667,25	14

GESTIÓN

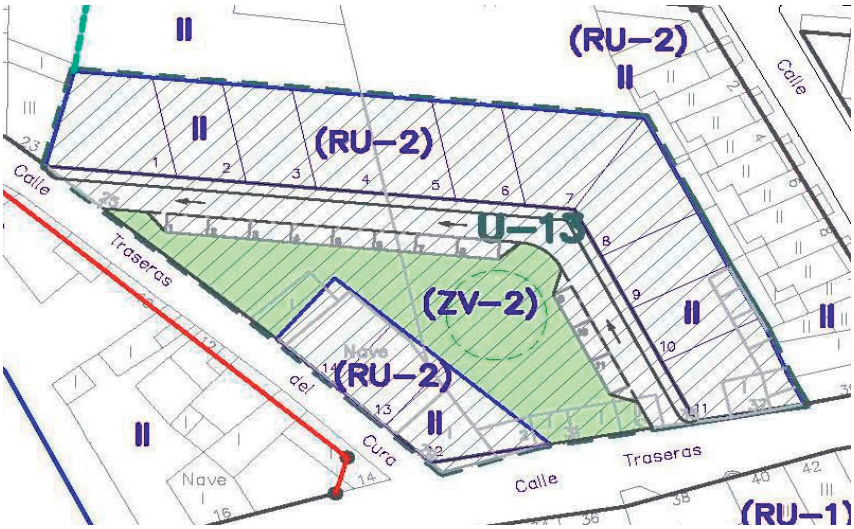
U-13: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	2.060,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,697	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	605,46	-	-	605,46
EQUIP/ZV (m²)	681,12	-	-	681,12
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	11

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 3.1. Excluida reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública; 3.4. Las reservas de suelo para dotaciones públicas se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.



AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO EN SUELO URBANO

API-1

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	AREA PLANEAMIENTO INCORPORADO - 1		
NORMA ZONAL:	RC-1, RU-1, RU-2	-	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	40.800,00	SUELO URBANO	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS API-1

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
API-1	40.800,00	1, 2, 3	RC-1	2 PLTS	7.153,51	3.974,17	70
		4, 5, 6, 7, 8, 9	RU-2	160	8.486,49	16.120,48	52
		10	RU-1	140	560,00	1.435,97	4
TOTAL API-1			-	-	16.200,00	21.530,62	126

GESTIÓN

API-1: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	0,397	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	16200,00	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	9.650,00	-	-	9.650,00
E.L. y Z.V. (m²)	4.080,00	-	-	4.080,00
EQUIPAMIENTO (m²)	4.000,00	-	-	4.000,00
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	81

OBSERVACIONES: Área de planeamiento incorporado por imperativo del Ayuntamiento de Ceclavín
Se trascriben los datos de ordenación que recogen las actuales Normas Subsidiarias

ANEXO III.- FICHAS UNIDADES ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

FICHA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

FICHAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE. CARÁCTER ESTRUCTURAL						
UNIDAD ACTUACIÓN	SUPERFCIE m²	AREA REPARTO	NORMA ZONAL	USO	EDIF. TOTAL m²c	CESIÓN MIN. (10%) m²
UB-1	20.166,83	AR-1	RU-3; RC-1	RESIDENCIAL	9.100,00	2.016,68
UB-2	31.036,65	AR-2	RU-3	RESIDENCIAL	12.750,00	3.103,67
UB-3	2.778,75	AR-3	RU-2	RESIDENCIAL	1.220,00	277,88
UB-4	8.112,67	AR-4	RU-2	RESIDENCIAL	3.720,00	811,27
UB-5	21.583,94	AR-5	RU-2	RESIDENCIAL	8.620,00	2.158,39
UB-6	23.203,31	AR-6	RU-2; RC-1	RESIDENCIAL	10.416,40	2.320,33
UB-IND	33.952,71	AR-7 (IND)	I.P.	INDUSTRIAL	11.952,38	3.395,27

FICHA ORDENACIÓN DETALLADA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-1

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	CARRETERA A CORIA		
NORMA ZONAL:	RU-3, RC-1	AR-1	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	20.166,83	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-1

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
UB-1	20.166,83	1-31	RU-3	250,00	7.750,00	10.569,24	31
		30	RC-1	-	880,00	450,53	6
		31	RC-1		470,00	240,84	3
		TOTAL	-	-	9.100,00	11.260,61	40

GESTIÓN

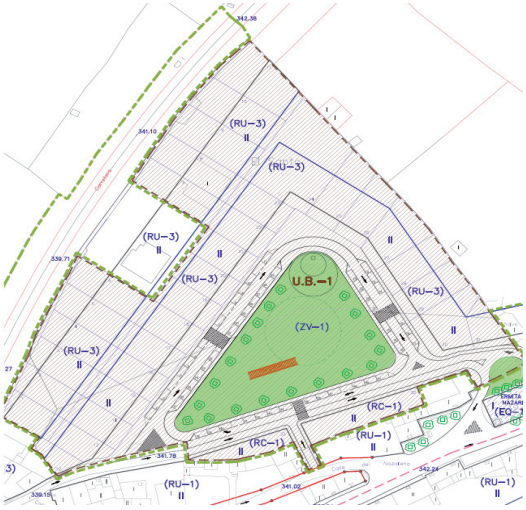
UB-1: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	9.100,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,451	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	4.444,20	-	-	4.444,20
EQUIP/ZV (m²)	3.214,19	-	-	3.214,19
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	50

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 4.1. Reserva viviendas sometida a algún régimen de Protección Pública, será un 30% del Aprovechamiento objetivo de la Unidad: 2.730,00 m²C.; podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en la materia de Ordenación Territorialy Urbanística 4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Manteniendo la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación U.B.-1 podrá aumentarse el número de viviendas a desarrollar en las mismas, estableciéndose como preceptivo la redacción y aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, estableciéndose una tolerancia en cuanto a la Norma Zonal impuesta.



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-2

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	MOLINO		
NORMA ZONAL:	RU-3	AR-2	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	31.036,65	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-2

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
UB-2.1.	4.750,71	1-3,7-11	RU-3	250,00	2.000,00	2.785,21	8
		TOTAL	-	-	2.000,00	2.785,21	8
UB-2.2.	2.759,00	12-16	RU-3	250,00	1.250,00	1.395,10	5
		TOTAL	-	-	1.250,00	1.395,10	5
UB-2.3.	5.045,19	4-6,17-21	RU-3	250,00	2.000,00	2.384,90	8
		TOTAL	-	-	2.000,00	2.384,90	8
UB-2.4.	6.956,58	22-27,32-37	RU-3	250,00	3.000,00	4.362,85	12
		TOTAL	-	-	3.000,00	4.362,85	12
UB-2.5.	11.525,17	28-31,38-51	RU-3	250,00	4.500,00	7.594,43	18
		TOTAL	-	-	4.500,00	7.594,43	18
TOTAL UB-2			RU-3	-	12.750,00	18.522,49	51

GESTIÓN

UB-2.1 , 2.2, 2.3: GESTIÓN PRIORIDAD I
UB-2.4, 2.5: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	12.750,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,411	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	7.310,20	-	-	7.310,20
EQUIP/ZV (m²)	5.203,96	-	-	5.203,96
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	71

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 4.1. Reserva viviendas sometida a algún régimen de Protección Pública, será un 30% del Aprovechamiento objetivo de la Unidad: 3.825,00 m²C., podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en la materia de Ordenación Territorialy Urbanística 4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Los gastos de ejecución de jardines y senda verde correrán a cargo del Ayuntamiento. Manteniendo la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación U.B.-2 (en todas sus subunidades) podrá aumentarse el número de viviendas a desarrollar en las mismas, estableciéndose como preceptivo la redacción y aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, estableciéndose una tolerancia en cuanto a la Norma Zonal impuesta.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-2
ORDENACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-4

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	CAMINO DE ROSENDO OESTE		
NORMA ZONAL:	RU-2	AR-4	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	8.112,67	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-4

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
UB-4.1.	######	1-4	RU-2	160,00	640,00	719,14	4
		19-24	RU-2	140,00	840,00	793,17	6
		TOTAL	-	-	1.480,00	1.512,31	10
UB-4.2.	######	5-18	RU-2	160,00	2.240,00	2.129,11	14
		TOTAL	-	-	2.240,00	2.129,11	14
TOTAL UB-4			-	-	3.720,00	3.641,42	24

GESTIÓN

UB-4: GESTION PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	3.720,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,459	

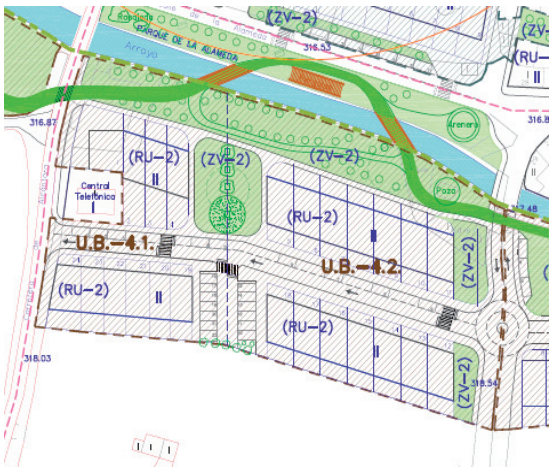
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	2.359,42	-	-	2.359,42
EQUIP/ZV (m²)	2.111,30	-	-	2.111,30
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	22

###

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de LSOTEX: 4.1. Reserva viviendas sometida a algún régimen de Protección Pública, será un 30% del Aprovechamiento objetivo de la Unidad: 1.116,00 m2C., podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en la materia de Ordenación Territorial y Urbanística. 4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación todas las disposiciones establecidas en el Art. 131. "Cauces Naturales" de la Normativa Urbanística, en desarrollo de la Ley de Aguas (TRLA) 1/2001 de 20 de julio, RD9/2008 Reglamento de Dominio Público Hidráulico y RD



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-3

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	CAMINO DE ROSENDO ESTE		
NORMA ZONAL:	RU-2	AR-3	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m^2)	2.778,75	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-3

	SUP m^2	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m^2C	SUP. CONST. TOTAL m^2C	SUP. USO RESIDENCIAL m^2	Nº MÁX VIV
UB-3	2.778,75	1,5-8	RU-2	160,00	800,00	784,04	5
		2-4	RU-2	140,00	420,00	348,15	3
		TOTAL	-	-	1.220,00	1.132,19	8

GESTIÓN

UB-3: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m^2C):	1.220,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m^2C/m^2):	0,439	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m^2)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m^2)	1.085,82	-	-	1.085,82
E.L. y Z.V. (m^2)	560,74	-	-	560,74
EQUIPAMIENTO (m^2)	-	-	-	-
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	7

OBSERVACIONES: Reserva viviendas sometidas a algún régimen de Protección Publica según LSOTEX: 30% Aprovechamiento objetivo: 366,00 m^2C., podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en la materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

Los gastos de ejecución de senda verde correrán a cargo del Ayuntamiento.

Los gastos de ejecución de 429,96 m^2 de jardines correrán a cargo del Ayuntamiento. Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.

Serán de aplicación todas las disposiciones establecidas en el Art. 131 "Cauces Naturales" de la Normativa Urbanística, en

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-5

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	LAS MONJAS		
NORMA ZONAL:	RU-2	AR-5	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	21.583,94	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-5

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
UB-5.1.	9.635,86	1-14, 47-55	RU-2	160,00	3.680,00	3.320,35	23
		TOTAL	-	-	3.680,00	3.320,35	23
UB-5.2.	11.948,08	15-53, 25-34, 36, 38, 44	RU-2	160,00	3.680,00	3.193,57	23
		31-37	RU-2	140,00	1.260,00	1.067,37	9
		TOTAL	-	-	4.940,00	4.260,94	32
TOTAL UB-5			RU-2	-	8.620,00	7.581,29	55

GESTIÓN

UB-5: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	8.620,00	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,399	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	5.772,05	-	-	5.772,05
EQUIP/ZV(m²)	8.230.60	-	-	8.230.60
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	44

OBSERVACIONES: - Según Disposición Adicional III de Lsotex: 4.1. Reserva viviendas sometida a algún régimen de Protección Pública, sera un 30% del Aprovechamiento objetico de la Unidad: 2.586,00 m²C., podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en la materia de Ordenación Territorial y Urbanística. 4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.
Los gastos de ejeucción de los puentes de tráfico rodado correrán a cargo del Ayuntamiento.Será de obligado cumplimiento en esta unidad las determinaciones establecidas por el Artículo 131 de las Normas Urbanísticas.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-5
ORDENACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-6

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	EL BARRIAL		
NORMA ZONAL:	RU-2, RC-1	AR-6	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	23.203,31	SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-6

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO RESIDENCIAL m²	Nº MÁX VIV
UB-6.1.	4.994,73	48-54	RU-2	160,00	1.120,00	1.463,20	7
		1	RC-1	-	1.322,24	660,83	8
		TOTAL	-	-	2.442,24	2.124,03	15
UB-6.2.	4.990,00	39-47	RU-2	160,00	1.440,00	1.934,22	9
		2	RC-1	-	1.054,16	527,08	8
		TOTAL	-	-	2.494,16	2.461,30	17
UB-6.3.	4.837,36	3-12, 35-38	RU-2	140,00	1.960,00	1.778,17	14
		33,34	RU-2	160,00	320,00	447,58	2
		TOTAL	-	-	2.280,00	2.225,75	16
UB-6.4.	4.007,96	24-32	RU-2	160,00	1.440,00	1.806,46	9
		TOTAL	-	-	1.440,00	1.806,46	9
UB-6.5.	4.373,26	13-23	RU-2	160,00	1.760,00	2.645,50	11
		TOTAL	-	-	1.760,00	2.645,50	11
TOTAL UB-6			-	-	10.416,40	11.263,04	68

GESTIÓN

UB-6: GESTIÓN PRIORIDAD II

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	10.416,40	DELIMITACION DE LA UNIDAD: DISCONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,449	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

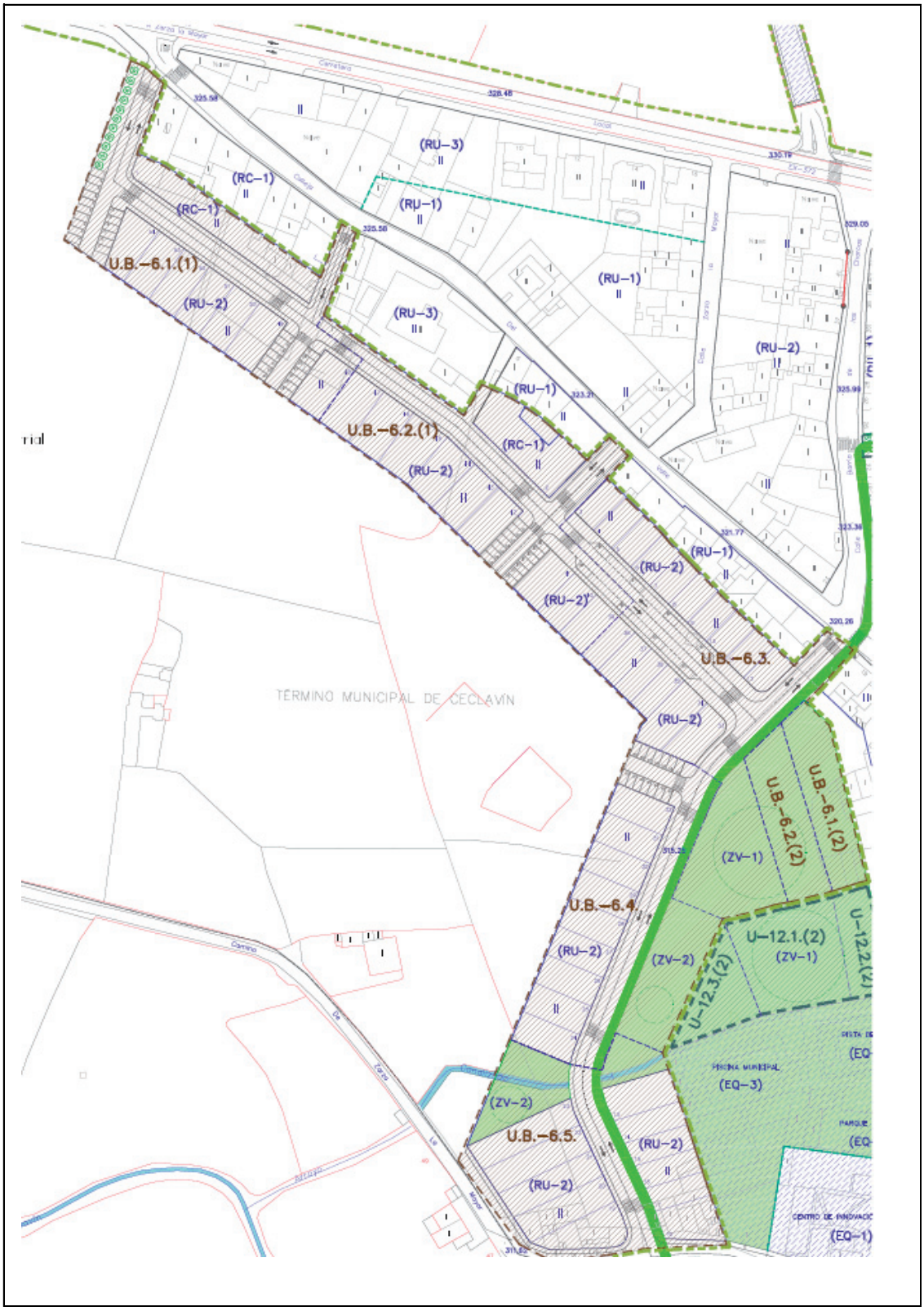
	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	7.657,46	-	-	7.657,46
EQUIP/ZV (m²)	568,64	2128,44	1.585,73	4.282,81
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	66

OBSERVACIONES: Según Disposición Adicional III de Lsotex: 4.1. Reserva viviendas sometida a algún régimen de Protección Pública, será un 30% del Aprovechamiento objetivo de la Unidad: 3.124,92 m²C., podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en la materia de Ordenación Territorialy Urbanística 4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, se podrán concentrar en el Uso Público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-6

ORDENACIÓN



UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

UB-IND

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN:	POLÍGONO INDUSTRIAL			
NORMA ZONAL:	I.P.		AR-7 (IND)	PLANO: O.D.-4
SUPERFICIE TOTAL: (m²)	33.952,71	SUELO URBANIZABLE		INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS UB-IND

	SUP m²	PARCELAS	NORMA ZONAL	SUP. MÁX CONST/PARCELA m²C	SUP. CONST. TOTAL m²C	SUP. USO INDUSTRIAL m²	Nº MÁX VIV
U.B.IND.	33.952,71	1-14	IP+IA	-	3.360,00	5.859,86	-
		15	IP+IA	-	331,00	628,34	-
		16	IP+IA	-	477,20	1.572,82	-
		17-18	IP+IA	-	1.202,80	2.104,90	-
		19	IP+IA	-	400,00	700,00	-
		20-29	IP+IA	-	2.000,00	3.502,41	-
		TOTAL IP+IA	IP+IA	-	7.771,00	14.368,33	-
		30-40	IG	-	1.237,50	2.681,25	-
		41-43	IG	-	706,32	865,70	-
		44-46	IG	-	761,91	900,08	-
		47-51	IG	-	1.125,00	2.623,85	-
		52	IG		350,65	795,68	-
		TOTAL IG	IG	-	4.181,38	7.866,56	-
		TOTAL IP+IA+IG	-	-	11.952,38	22.234,89	-

GESTIÓN

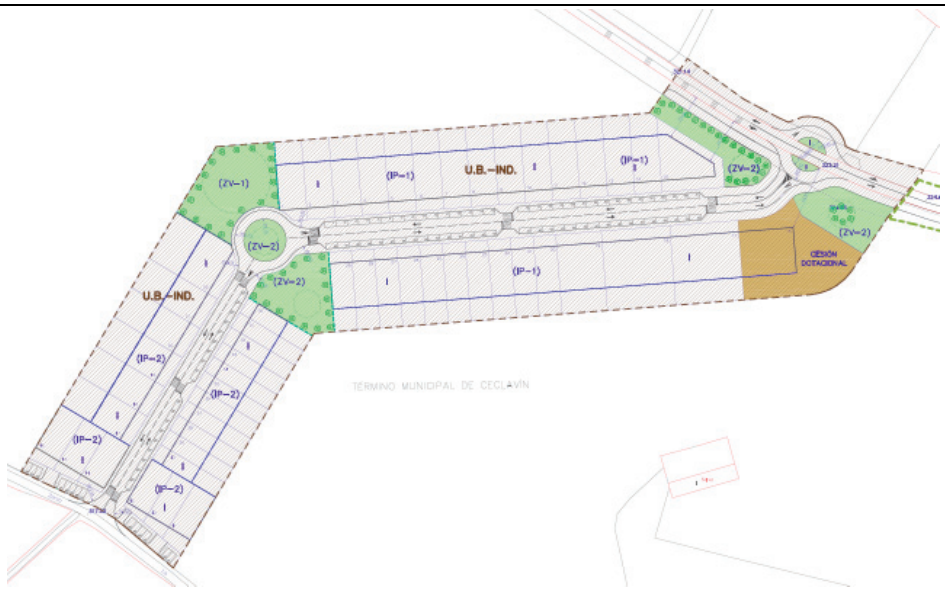
UB-IND: GESTIÓN PRIORIDAD I

SISTEMA DE ACTUACIÓN		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
1º.- INDIRECTA: COMPENSACIÓN (Plazo máximo de dos años)		PRIVADA
2º.- INDIRECTA: CONCERTACIÓN		PRIVADA
3º: DIRECTA: COOPERACIÓN		PÚBLICA
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²C):	11.952,38	DELIMITACION DE LA UNIDAD: CONTINUA
APROVECH. MEDIO (m²C/m²):	0,352	

CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

	SUELO INCLUIDO		SUELO ADSCRITO	TOTAL (m²)
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA (m²)	6.413,73	-	-	6.413,73
EQUIP/ZV (m²)	5.304,40	-	-	5.304,40
Nº APARCAMIENTO PUB	-	-	-	94

OBSERVACIONES: EL PLAZO MÁXIMO DE DOS AÑOS ESTABLECIDO PARA LA COMPENSACIÓN, SE ENTENDERÁ A CUMPLIR DESDE LA FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.M.



ANEXO IV.- FICHAS SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SNUC-A

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. TIPOLOGÍA A		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUC-A	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1) - 2.2 (1) - 2.3 (1)	3.1 (1) (2) - 3.2 (1) (2) - 3.3 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2) - 4.3 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA

PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	2 Ha	2 Ha	2 Ha	4 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	10 m	10 m	10 m	10 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	150 m²C/Ha	150 m²C/Ha	0,30 m²C/Ha	250 m²C
NÚMERO PLANTA	2	2	2	1
ALTURA MÁXIMA	7,5	7,5	7,5	4,5
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)

USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

SNUC-B

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. TIPOLOGÍA B		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUC-B	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1) - 2.2 (1) - 2.3 (1)	3.1 (1) (2) - 3.2 (1) (2) - 3.3 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2) - 4.3 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA				
PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	25 Ha (1.1); 2 Ha (1.2, 1.3)	2 Ha	2 Ha	50 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	20 m (1.1); 10 m (1.2, 1.3)	15 m	15 m	30 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	15 m²C/Ha (1.1); 150 m²/Ha (1.2, 1.3)	150 m²C/Ha	0,30 m²t/m²s	5 m²C/Ha
NÚMERO PLANTA	2	2	2	2
ALTURA MÁXIMA	7,5 m	7,5 m	7,5 m	7,5 m
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)								
USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SNUP-N1

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. RED NATURA 2000		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUP-N1	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1)	3.2 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA

PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	50 Ha	2 Ha	2 Ha	50 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	30 m	20 m	20 m	50 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	7 m²C/Ha	100 m²c	100 m²c	3 m²C/Ha
NÚMERO PLANTA	1	1	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)

USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SNUP-N2

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. HÁBITATS PRIORITARIOS		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUP-N2	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1)	3.2 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA

PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	25 Ha	2 Ha	2 Ha	50 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	20 m	15 m	15 m	30 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10 m²C/Ha	150 m²c	150 m²c	5 m²C/Ha
NÚMERO PLANTA	1	1	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)

USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SNUP-N3

ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL. OTROS VALORES AMBIENTALES		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUP-N3	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1) - 2.2 ¹	3.1 (1) (2) - 3.2 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA

PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	15 Ha	2 Ha	2 Ha	15 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	15 m	10 m	10 m	20 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	15 m²C/Ha	200 m²c	200 m²c	300 m²c
NÚMERO PLANTA	1	1	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)

USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SNUP-E2
ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.AGRÍCOLA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUP-E2	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1) - 2.2 (1)	3.1 (1) (2) - 3.2 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2) - 4.3 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA

PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	2 Ha	2 Ha	2 Ha	15 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	10 m	10 m	10 m	20 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	200 m²C/Ha	200 m²c	200 m²c	300 m²c
NÚMERO PLANTA	1	1	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)

USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SNUP-P
ORDENACIÓN

DENOMINACIÓN	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	SNUP-P	PLANO:	O.E.-1

USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS		
USO PRODUCTIVO	ACT. DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACT. ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
1.1 (1) - 1.2 (1) - 1.3 (1)	2.1 (1)	3.2 (1) (2)	4.1 (1) (2) - 4.2 (1) (2) - 4.3 (1) (2)

DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA

PARÁMETROS /USOS	USO PRODUCTIVO RÚSTICO	ACTUACIONES INTERÉS PÚBLICO GENERAL	ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO	USO RESIDENCIAL
SUP. MIN. PARCELA	25 Ha	2 Ha	2 Ha	50 Ha
RETRANQUEO A LINDEROS	20 m	15 m	15 m	30 m
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Edificación Aislada	Unifamiliar Aislada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10 m²C/Ha	150 m²c	150 m²c	5 m²C/Ha
NÚMERO PLANTA	1	1	1	1
ALTURA MÁXIMA	4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
PENDIENTE MAX CUBIERTA	30%	30%	30%	30%

NÚCLEO DE POBLACIÓN (Art. 169)

DISTANCIA MIN. AL LÍMITE DE SU y SUB	250 m
DISTANCIA A OTRAS EDIFICACIONES	50 m
NÚMERO DE EDIFICACIONES	Será menor o igual a 4,considerando un radio de 250 m desde el baricentro de la edificación
REDES DE SERVICIO	Se autoriza la construcción de redes de servicio vinculadas sólo a los usos permitidos

USOS APLICABLES AL SNU (Art. 166)

USOS / CATEG.	1. USO PRODUCTIVO RÚSTICO		2. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL		3. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO		4. USO RESIDENCIAL	
1	1.1.	Uso de cultivo y forestal	2.1.	Protección y mejora del medio	3.1.	Usos de carácter productivo incompatible con el medio rural y usos de carácter extractivo	4.1.	Vivienda rural tradicional
2	1.2.	Uso de explotaciones agrarias	2.2.	Infraestructuras y obras públicas generales	3.2.	Usos de carácter recreativo o terciario que deban emplazarse en medio rural	4.2.	Vivienda vinculada a uso permitido, complementario al principal
3	1.3.	Uso de explotaciones ganaderas	2.3.	Infraestructuras al servicio de los usuarios de las obras públicas	3.3.	Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo	4.3.	Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos

OBSERVACIONES

(1) Cumplimentar el trámite medioambiental procedente y la obtención de la preceptiva Licencia Municipal
(2) Obtención de la preceptica Calificación Urbanística previa

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN.

La elección del Plan General Municipal como instrumento de planeamiento adecuado para el municipio de Ceclavín, deriva de la complejidad de los problemas que plantea el desarrollo urbanístico del municipio, así como de la capacidad de gestión y programación del mismo.

El Plan General redactado revisa y sustituye a las anteriores Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente el 30 de noviembre de 2000, y publicadas en el DOE n.º 52, con fecha 8 de mayo de 2001.

Así mismo, la elección del Plan General Municipal como instrumento más adecuado para el municipio de Ceclavín, es obligada en virtud de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial, al tratarse del único instrumento de ordenación que tiene como función la ordenación urbanística integral de la totalidad del término, y que por tanto justifica la idoneidad de la alternativa elegida.

El Plan General de Ceclavín para su desarrollo asume la disposición adicional tercera de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial, "Planeamiento y ejecución urbanística en pequeños Municipios", en la que se establece que los municipios con una población igual o inferior a 2000 habitantes de derecho podrán optar por un Planeamiento General y un sistema de ejecución del mismo simplificado que se regirá por unas determinaciones específicas, entre las que se establece que el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable deberán presentar una Ordenación Detallada completa.

Dado que el municipio de Ceclavín cuanta con una población de 1998 habitantes de derecho, el instrumento de planeamiento adoptado se acogerá a todas las determinaciones establecidas en la citada disposición adicional, y en consecuencia, toda la justificación del planeamiento se basará en los estándares y determinaciones allí previstas.

2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PGM.

El Plan General Municipal de Ceclavín se adecua a las determinaciones fijadas en el artículo 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En consecuencia, el Plan General Municipal de Ceclavín se compone de los siguientes documentos:

— TOMO I:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Informe de Sostenibilidad Económica.

— TOMO II:

- Normativa Urbanística.
- Fichas de Planeamiento, Desarrollo y Gestión.

— TOMO III:

- Catálogo de Bienes Protegidos.

— TOMO IV:

- Planos de Información.

— TOMO V:

- Planos de Ordenación:
  - Planos de Ordenación Estructural.
  - Planos de Ordenación Detallada.

— TOMO VI:

- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

— TOMO VII:

- Resultado alegaciones.

3. ORDENACIÓN.

La Memoria Justificativa define los criterios y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia. Además justifica todas las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios.

Ordenación Estructural:

Las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General Municipal redactado, se reflejan en los diferentes documentos del plan que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

Planos de Ordenación Estructural: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter Estructural del Plan son los siguientes:

— OE-1: Ordenación Estructural. Clasificación del suelo (Escala 1:20.000).

— OE-2: Ordenación Estructural. Dotaciones estructurantes y determinaciones de Ordenación Estructural en Municipios Colindantes (Escala 1:20.000).

— OE-3: Ordenación Estructural. Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs), Dotaciones, Usos Globales, Áreas de Reparto y Delimitación y Gestión de UAs en SU y SUB (Escala 1:1.000).

Ordenación Detallada:

Las determinaciones de la Ordenación Detallada del Plan General Municipal redactado, se reflejan en los diferentes documentos que a continuación se expresan, junto con su descripción y contenido.

Planos de Ordenación Detallada: La relación de Planos de Ordenación que refleja el contenido de las determinaciones de carácter Detallado del Plan son los siguientes:

— OD-4: Ordenación Detallada. Sistemas Locales, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes y Normas Zonales (Escala 1:1.000)

— OD-5: Ordenación Detallada. Redes de Infraestructuras (1:1.000).

— OD-6: Ordenación Detallada. Ordenación Prevista (Escala 1:1.000).

4. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

El Catálogo de Bienes Protegidos define el estado de conservación de los bienes protegidos que incluya, y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental identifica, describe y evalúa los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, que puedan derivarse de la aplicación del Plan, así como las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del Plan.

6. DEFINICIÓN DEL MODELO.

Partiendo de la realidad del municipio y del modelo de ocupación ya asentado con el planeamiento anterior, la redacción del PGM plantea un modelo de ocupación territorial cuyos puntos principales son:

— Establecimiento de un Suelo Urbano residencial en las áreas ocupadas en la actualidad.

— Consolidación de áreas del Núcleo Urbano, aún sin consolidar, algunas de ellas en riesgo de degradación.

— Ampliación de las zonas residenciales en continuidad con el Suelo Urbano consolidado, potenciando su extensión hacia el Sur y el Oeste, poniendo en valor el área actualmente degradada contigua con el Arroyo de Ceclavín.

— Ampliación del verde público en el casco urbano, que se desarrollará mediante la ejecución de las Unidades de Actuación, conectándolo entre sí mediante un corredor verde en anillo, que trascurre rodeando a todo el Suelo Urbano.

— Definición en el suelo no urbanizable de las categorías de protección adecuadas para cada tipología de suelo, según la legislación sectorial de aplicación.

Suelo Urbano.

Se produce una reducción en la delimitación del Suelo Urbano, en la zona norte y noroeste del núcleo, con respecto a la última delimitación establecida en las NNSS.

Con esta reducción, se pretende la consolidación del mismo, creando para ello, pequeñas Unidades de Actuación en el interior del núcleo urbano; y mediante la delimitación de cinco Zonas de Ordenación Urbanística, regular la edificación y usos permitidos en el Suelo Urbano.

Se distinguen las siguientes zonas a efectos de ordenación (ZOUs):

— ZOU A: Entorno de la Iglesia y de la Plaza Mayor.

— ZOU B: Casco histórico.

— ZOU C: Zona de Ensanche.

— ZOU D: Instalaciones deportivas.

— ZOU E: Virgen del Encinar.

Se incluyen las siguientes Unidades de Actuación en Suelo Urbano:

— U 1: Barrio de la Soledad. Calle Nazareno.

— U 2: Barrio de la Soledad. Calle de la Soledad.

— U 3: Avenida Miguel de Cervantes Saavedra.

— U 4: Pozo de Arriba.

— U 5: Barrio de Cañas.

— U 6: Calle Poco Trigo Este.

— U 7: Calle Poco Trigo Oeste.

— U 8: Alameda. Calle Turruntero.

— U 9: Calle de la Ronda Sur.

— U 10: Calle Mesón Blanco.

— U 11: Punta de la Ronda.

— U 12: Molino.

— U 13: Calle Trasera del Cura.

Se incluye dentro del Suelo Urbano un Área de Planeamiento Incorporado:

— API-1.

Suelo Urbanizable.

Se delimitan y desarrollan las siguientes Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable, en continuación con el núcleo urbano.

La Unidad de Actuación destinada a albergar el polígono industrial se sitúa a una distancia óptima del núcleo, que facilita su accesibilidad y atenúa sus posibles impactos.

Se distinguen las siguientes Unidades de Actuación en Suelo Urbanizable:

— UB 1: Carretera a Coria.

— UB 2: Avenida de Todos los Emigrantes Este.

— UB 3: Camino de Rosendo Este.

— UB 4: Camino de Rosendo Oeste.

— UB 5: Las Monjas.

— UB 6: El Barrial.

— UB Ind: Polígono Industrial.

Suelo No Urbanizable.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas) sobre el mismo, se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo No Urbanizable según las categorías establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la cual se refleja en el Plano de Ordenación Estructural OE-1 a escala 1:20.000.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable y con arreglo al artículo 11.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General Municipal distingue entre el Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y el Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP) los siguientes terrenos:

a) Aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda, y, en todo caso, los siguientes:

   a. Los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

   b. 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, en la variedad específica de protección natural.

b) Aquellos 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, ganadera, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.

c) Aquellos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinos 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.

Se han definido en el modelo propuesto las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

— Suelo no urbanizable común (SNUC):

- SNUC-A: Suelo no urbanizable común en las zonas de Valdemarco, Vadegarrido, Valdescobón y Posial.

- SNUC-B: Áreas de suelo no urbanizable común delimitadas al sur por la EX-372 y al oeste por la carretera CC–49.

— Suelo no urbanizable protegido (SNUP):

- SNUP-N1: de protección natural de Red Natura 2000, que incluye ZEPAs y LIC

- SNUP-N2: de protección natural. Hábitats prioritarios, que incluye Hábitats del anexo I de la Directiva 92/43/CEE y otros valores ambientales como la flora Iris lusitánica o las colonias de quirópteros.

- SNUP-N3: de protección natural. Otros valores ambientales, que incluye un Hábitat del anexo I de la Directiva 92/43/CEE.

- SNUP-P: de protección paisajística, que incluye parajes naturales próximos al embalse de Alcántara.

- SNUP-E1: de protección ambiental de cauces, que incluye todos los cauces del término municipal.

- SNUP-E2: de protección estructural agrícola, que incluye terrenos con un uso tradicional agrícola.

- SNUP-E3: de protección estructural de vías pecuarias, que incluye las dos coladas existentes en el término municipal.

- SNUP-C: de protección cultural y yacimientos arqueológicos, que incluye los yacimientos arqueológicos del término municipal y sus áreas de protección.

- SNUP-I1: de infraestructuras viarias, que incluye los viarios del término municipal.

- SNUP-I2: de infraestructuras de energía eléctrica, que incluye las líneas eléctricas del término municipal.

Con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, como sucede en el caso de la Ley 42/2007, 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 8/1998, 26 de junio, de la conservación de la Naturaleza, Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, la Ley 7/1995, 27 abril, de Carreteras de Extremadura, o la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

7. DOTACIONES PÚBLICAS.

La Ley del Suelo de Extremadura prevé unos estándares de cesiones de suelo para dotaciones públicas. A continuación, se detalla la oferta de dotaciones existentes, y a obtener en el desarrollo de las nuevas Unidades de Actuación. Conforme a su uso y destino cabe distinguir las siguientes:

— Comunicaciones (viales y caminos).

— Zonas verdes:

- Zonas verdes.
- Parque urbano.
- Espacios libres.
- Senda verde.

— Equipamientos públicos:

- Garajes y aparcamientos.
- Helipuerto.
- Sanitario.
- Administrativo.
- Social–Asistencial.
- Cultural.
- Pistas deportivas descubiertas.
- Pabellones deportivos cubiertos.
- Cementerio.
- Seguridad ciudadana.

— Infraestructuras y Servicios Urbanos.

ANEXO III

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 12/06/2019 y n.º BA/030/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal simplificado.

Municipio: Ceclavín.

Aprobación definitiva: 28 de febrero de 2019.

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, 12 de junio de 2019.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN