



ACUERDO de 25 de abril de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de Plan General Simplificado de Casares de las Hurdes. (2019AC0064)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de abril 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 las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta 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 18-10 (DOE de 20-10-2010) y Ley 10/2015, de 8-4



(DOE de 10-04-2015), "los municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado" con sujeción a unas determinadas reglas. Contemplando ciertas peculiaridades para los municipios, que como el de Casares de las Hurdes, tiene una población igual o inferior a 2.000 habitantes (Regla 6.ª).

El citado municipio cumple los requisitos exigibles para acogerse a este específico régimen, y propone la aprobación de un Plan General que se adapta en su estructura documental a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010 de 23-6, de prevención y calidad ambiental de la CAEXT / DOE 24-06-2010).

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 "simplificado" 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 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen, 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, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1-10 del PACAPs), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 25 de abril 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 25 de abril de 2019, quedando como sigue:

TÍTULO 0 PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Casas de Las Hurdes, provincia de Cáceres, contratado por el Gobierno de Extremadura.

Se ajusta a los contenidos requeridos por los artículos 45 a 49 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, de 23 de enero (en adelante RPLANEX), DOE nº 12 de 30 de enero de 2007.

TÍTULO 1 CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL

Capítulo 1: DEFINICIONES

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos

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

Artículo 1.1.2. Alineación

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

Artículo 1.1.3: Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4: Parcela o parcela urbanística

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

Artículo 1.1.5: Línea de edificación

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

**Artículo 1.1.6: Ancho de vial**

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

Artículo 1.1.7: Rasante

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

Subcapítulo 1.2.: PARCELA

Artículo 1.1.2.1: Parcela edificable

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

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

Artículo 1.1.2.2: 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 superiores a los establecidos.

Artículo 1.1.2.3: Parcela afectada

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

Artículo 1.1.2.4: Parcela protegida

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

**Artículo 1.1.2.5: Linderos o lindes**

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

Artículo 1.1.2.6: Lindero frontal o frente de parcela

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

Artículo 1.1.2.7: Fondo de parcela

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

Artículo 1.1.2.8: Circulo Inscrito

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

Artículo 1.1.2.9: Cerramiento de parcela

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

Subcapítulo 1.3.: POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 1.1.3.1: Edificación alineada**

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

Artículo 1.1.3.2: Fondo edificable

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

Artículo 1.1.3.3: Profundidad máxima edificable

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

Artículo 1.1.3.4: Edificación retranqueada

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

**Artículo 1.1.3.5: Patio abierto**

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

Artículo 1.1.3.6: Superficie libre

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

Artículo 1.1.3.7: Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.3.8: Separación entre edificaciones

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

Artículo 1.1.3.9: Edificación exenta

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

Subcapítulo 1.4.: INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN**Artículo 1.1.4.1: Superficie ocupada**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.4.2: Coeficiente de ocupación por planta

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

Artículo 1.1.4.3: Superficie edificable

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

Artículo 1.1.4.4: Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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



Subcapítulo 1.5.: VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.1.5.1: Nivel de rasante

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

Artículo 1.1.5.2: Altura de la edificación

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

Artículo 1.1.5.3: Altura total

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

Artículo 1.1.5.4: Altura de las instalaciones

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

Artículo 1.1.5.5: Altura de planta

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

Artículo 1.1.5.6: Altura libre de planta

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

Artículo 1.1.5.7: Planta Baja

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado no excede de 1 metro. En el caso de rasante inclinada la distancia se tomará en el punto medio de la fachada.

Artículo 1.1.5.8: Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**Artículo 1.1.5.9: Entreplanta**

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

Artículo 1.1.5.10: Bajo cubierta

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

Artículo 1.1.5.11: Sótano

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

Artículo 1.1.5.12: 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 un (1) metro por encima de dicha rasante.

Artículo 1.1.5.13: Cuerpos volados

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

Artículo 1.1.5.14: Cuerpos cerrados

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

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

Artículo 1.1.5.15: Cuerpos abiertos

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

Artículo 1.1.5.16: Elementos salientes

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

**Artículo 1.1.5.17: Volumen de la edificación**

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

Artículo 1.1.5.18: Pendiente de cubierta

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

Subcapítulo 1.6.: USOS

Se establecen los usos urbanísticos de acuerdo con los anexos, fijando su compatibilidad a cada uno de ellos.

TÍTULO 2

DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

Capítulo 1: GENERALIDADES

Subcapítulo 1. AMBITO, NATURALEZA Y CONTENIDO

Artículo 2.1.1.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan General Municipal es el término municipal de Casares de Las Hurdes, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

Artículo 2.1.1.2. Objeto

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

Artículo 2.1.1.3. Naturaleza y obligatoriedad

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.; la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; los Reglamentos de Planeamiento de Extremadura (RPLEX), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.



Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitiva sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

Artículo 2.1.1.4. Textos legales

1. El Plan General Municipal se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente.
2. Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (LS)

Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)

Reglamento de Planeamiento 2159/1978 para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (RPLS).

Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y ordenación Urbana de 23 de junio de 1.978 (RDLS).

Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 25 de agosto de 1978 (RGLS).

Artículo 2.1.1.5. Alcance normativo

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

1º. Normas urbanísticas.

2º. Planos y fichas de ordenación y gestión.

3º. Memoria descriptiva y justificativa.

Además, y según lo definido en el artículo 75 apartado 1 de la LSOTEX, el Plan General identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En este sentido, en el presente documento de Normas Urbanísticas, se identifican como estructurales o de detalle cada uno de sus capítulos. Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc.), que reflejen las determinaciones a las



que se haga alusión en cada uno de los artículos, serán estructurales o de detalle en función de la clasificación como tal del artículo correspondiente.

2. La normativa de protección del Patrimonio fijado en el Plan General, tendrá el carácter complementario fijado en el artículo 86 del RP.
3. Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.
4. La cartografía a escala 1/1.000 que ha servido de base para la redacción del Plan General tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal.

Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
- b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- d) Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.

Subcapítulo 2. VIGENCIA

Artículo 2.1.2.1. Vigencia

El Plan General Municipal entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, mientras no sea sustituida por otra normativa de rango superior, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

Subcapítulo 3. EFECTOS

Artículo 2.1.3.1. Efectos.

El Plan General Municipal, una vez publicada su aprobación definitiva, es público, inmediatamente ejecutivo y obligatorio.

**Artículo 2.1.3.2. Publicidad.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación del Plan General en un ejemplar completo y debidamente diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

Artículo 2.1.3.3. Obligatoriedad.

El Plan General obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 2.1.3.4. Información.

Una vez tomado el acuerdo de Revisión o Modificación del Plan General Municipal por parte del Ayuntamiento, se notificará de forma inmediata a la Administración Autónoma el inicio del proceso.

Artículo 2.1.3.5. Interpretación y prevalencia de los diferentes documentos.

La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos Municipales, sin perjuicio de las facultades propias del Gobierno de Extremadura y de las funciones correspondientes a los Tribunales de Justicia.

La interpretación se realizará en base a criterios que sigan la realidad social del momento de su aplicación, prevaleciendo los criterios más favorables al equilibrio entre aprovechamiento y equipamiento, a la conservación del patrimonio catalogado, al menor deterioro de los valores ambientales y paisajísticos y al interés comunitario, en caso de existir imprecisiones o contradicciones manifiestas.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- La documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de



puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

- Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Subcapítulo 4. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 2.1.4.1. Criterios de revisión

La reconsideración total de la ordenación establecida y, en todo caso, de la ordenación estructural del Plan General Municipal, requiere su revisión, según lo establecido en el artículo 81.1 de la LSOTEX.

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en el artículo 118 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la LSOTEX. Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la LSOTEX.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento o del Gobierno de Extremadura, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen.

Artículo 2.1.4.2. Iniciación de la revisión

Para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General cuando se cumpla alguna de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el pleno del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 81 de la LSOTEX, y disposiciones concordantes.

Artículo 2.1.4.3. Revisión de la ordenación establecida

La Revisión de la Ordenación establecida viene determinada por lo expresado en el artículo 80 de la LSOTEX. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación



urbanística deberá ser establecida por el Plan General y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la LSOTEX, así como las que el presente Plan General permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

Las innovaciones que se redacten sobre el presente Plan General deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 74, 80 a 83 de la LSOTEX y 27 a 30 y 102 a 107 del RPLEX.

Artículo 2.1.4.4. Modificaciones puntuales

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. No se considerarán modificaciones del Plan General:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
 - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.
 - c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
 - d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.



3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.
4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.
5. Las modificaciones que se redacten sobre el presente Plan General deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 74, 80 a 83 de la LSOTEX y 27 a 30 y 102 a 107 del RPLEX.

Artículo 2.1.4.5. Suspensión del planeamiento

Cuando concurren circunstancias especiales el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y del resultado de la audiencia al Municipio por plazo mínimo de quince días, podrá suspender para su revisión o modificación cualquier Plan, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, en la forma y con los efectos que se determinen, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, tal como se señala en el artículo 83 de la LSOTEX.

TÍTULO 3

ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Capítulo 1: DIRECTRICES

Artículo 3.1.1. Clases de suelo

1. Subordinación de la propiedad.
 - a) De acuerdo con el artículo 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio sea cual fuere su titularidad, así como el derecho de propiedad, quedan subordinadas al interés general.
 - b) La función social de la propiedad delimita su uso y condiciona su ejercicio.
 - c) La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones contenidas en este Plan General, así como la que derive del planeamiento que las desarrolle, no confiere más derechos indemnizatorios que los definidos por ley.
 - d) La utilización del suelo, su urbanización y edificación deberá cumplir y realizarse de forma y con las limitaciones contenidas en la legislación urbanística vigente, sea de carácter nacional, L.S., o autonómica, y en este Plan, de acuerdo con la clasificación y calificación urbanística de las parcelas.



2. Deberes urbanísticos básicos.

- a) Deber de uso. Los propietarios de suelo y edificaciones deberán destinarlos al uso previsto en cada caso en estas Normas.
- b) Deber de conservación. Los terrenos y construcciones deberán ser mantenidos por sus propietarios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- c) Deber de protección sobre el medio ambiente. Todos los propietarios quedan sujetos a las normas establecidas sobre protección del medio ambiente.
- d) Deber de protección del patrimonio. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico obliga y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles, estén catalogados o no.
- e) Deber de rehabilitar. Todo titular de un inmueble queda sujeto al cumplimiento de las normas de rehabilitación, sufragándose los gastos en los términos establecidos en la legislación competente.

3. Clasificación del Término Municipal.

La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos. Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la LSOTEX, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en tres tipos de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, contemplándose en éste diferentes grados de protección.

- Suelo Urbano (SU)
- Suelo Urbanizable (SUB)
- Suelo No Urbanizable (SNU)

4. Suelo Urbano.

- a) Se clasifican como suelo urbano los terrenos que los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9 de la LSOTEX.
- b) La delimitación de estos suelos se detalla en los planos de Ordenación Estructural OE-2 y OE-3, de Clasificación del Suelo. Se distinguen en él las siguientes categorías:
 - Suelo Urbano Consolidado (SUC)
 - Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)

5. Suelo Urbanizable.

- a) Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que el Plan General 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.

- b) 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 actualización 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.

6. Suelo No Urbanizable.

- a) Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitat, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

Capítulo 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO NO URBANIZABLE

Subcapítulo 1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.2.1.1. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como "No Urbanizable" (SNU). Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la



línea de Delimitación de Suelo Urbano o Urbanizable, quedando por tanto fuera del proceso de desarrollo urbano.

Se establecen las medidas de protección del suelo, recursos naturales e infraestructuras, así como las medidas encaminadas a preservar el territorio del desarrollo urbano y el Medio Ambiente para defender sus valores.

Artículo 3.2.1.2. Sectorización

En el Suelo No Urbanizable se hace una diferenciación en función de sus valores específicos que conduce a la siguiente calificación.

Artículo 3.2.1.3. Suelo No Urbanizable Protegido

Comprende los terrenos en los que, por su interés ecológico, paisajístico, agrícola o proximidad a cauces y vías públicas es necesario arbitrar unas medidas protectoras que eviten su degradación o mal uso.

Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

- SNUP-AC. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Cauces).
- SNUP-AP. Suelo no urbanizable de protección Ambiental (Vías pecuarias).
- SUNP-N1. Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC-ZEPA)
 - SUNP-N1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZIP2 — “Sierra de la Corredera”
 - SUNP-N1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZIP9 — “Ríos Hurdano, Ladrillar y Esperabán”
 - SUNP-N1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZAI2 — “Sierra de la Corredera”
- SUNP-N2. Suelo no urbanizable de protección Natural (Agrícola)
- SNUP-C1. Suelo no urbanizable de protección de Cultural (Yacimientos Arqueológicos).
- SNUP-IE. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (Carreteras y Equipamientos).

Artículo 3.2.1.4. Parcelaciones

1. No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población. Se consideran indivisibles las



parcelas con superficie inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo para explotaciones agrarias de secano y regadío en la legislación agraria extremeña, Decreto 46/97, de 22 de abril, DOE nº 50 de 28 de abril, o la vigente en su momento.

2. Una parcelación no podrá originar parcelas de superficie menor que la considerada como unidad mínima de cultivo.
3. Se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.
4. No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, a no ser que se una a otra parcela que cumpla los requisitos considerados como mínimos a la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentre incluida.
5. En las categorías delimitadas por el Plan General en suelo no urbanizable, donde se admita el uso de vivienda, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a la parcela mínima definida en cada categoría y siempre igual o superior a hectárea y media; el porcentaje de ocupación se definirá igualmente en cada categoría. La superficie no ocupada por la vivienda deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.
6. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará igualmente a este efecto a lo dispuesto en cada categoría y, en todo caso, en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
7. Para las construcciones e instalaciones correspondientes a los restantes usos admitidos en suelo no urbanizable, la superficie será la funcionalmente indispensable, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.
8. La unidad rústica apta para la edificación quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Artículo 3.2.1.5. Usos permitidos y usos autorizables

El presente Plan General divide los usos a llevar a cabo en Suelo No Urbanizable en permitidos y autorizables.



Los usos permitidos y, por tanto, edificaciones e instalaciones a éstos vinculadas, serán los relacionados con la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análogas. No supondrán en ningún caso un cambio de uso del suelo ni de las características de explotaciones preexistentes. Se incluirán los recogidos en la LSOTEX, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan General.

Podrán autorizarse, por el Organismo competente, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

La implantación de usos autorizables vendrá precedida por la Calificación Urbanística otorgada por la Junta de Extremadura, que implicará la posibilidad de realizar los actos precisos para materializar el aprovechamiento por ésta otorgado, 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. Dentro de estos usos autorizables se incluyen los escritos en el artículo 18.3 de la LSOTEX, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan General.

Artículo 3.2.1.6. Regulación de los Usos permitidos y usos autorizables

A. USOS PERMITIDOS

Conforme al artículo 13.2-a de la LSOTEX, los propietarios de Suelo No Urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

Están incluidos en este concepto los siguientes usos:

A1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

B. USOS AUTORIZABLES

Conforme al artículo 23 de la LSOTEX, la siguiente relación incluye la clasificación de los usos, obras, construcciones e instalaciones que, sometidas al régimen de la Calificación Urbanística, se consideran autorizables en el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo.

Están incluidos en este concepto los siguientes usos:

B1. La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al



servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

- B2. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- B3. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- B4. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- B5. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- B6. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
- B7. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- B8. El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Artículo 3.2.1.7. Usos y edificaciones en suelo no urbanizable no autorizados legalmente.

- 1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, 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 precisos 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 la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

2. El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.
3. En ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en 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.
4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general las presentes Normas.

Artículo 3.2.1.8. Concepto de "Núcleo de Población"

Se entiende por "Núcleo de Población" todo asentamiento de población, edificación o actividades que generen relaciones, servicios, equipamiento o infraestructuras comunes o de dependencia entre ellas.

Artículo 3.2.1.9. Riesgo de formación de Núcleo de Población

Existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se den las circunstancias que se determina en el concepto 9 de la Disposición Preliminar de la LSOTEX o en el artículo 18.4 de la misma legislación, cuando:

1. Sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación, se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, den lugar a la existencia de más de tres (3) edificaciones con destino residencial en un radio de trescientos (300) metros.
2. Se realicen actos edificatorios que incumplan lo establecido por el presente Plan en cuanto a superficie mínima de unidades rústicas aptas para la edificación para cada tipo de suelo.
3. Se pretenda ejecutar actos edificatorios en fincas que, atendiendo a lo establecido por el Plan respecto a superficies mínimas edificables y densidades edificatorias, hayan agotado su capacidad edificatoria.



No se podrán autorizar usos que induzcan a generar demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas propias del suelo urbano, y que por tanto exista riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 3.2.1.10. Criterio en caso de superposición de protecciones

En el suelo no urbanizable, en el caso de que se superpongan diferentes tipos de protección en una localización determinada, deberán recabarse los informes sectoriales pertinentes por razón de su protección.

En caso de posible contradicción, se tendrán en cuenta los parámetros o exigencias más restrictivas, de manera que se satisfagan todos los condicionantes.

Artículo 3.2.1.11. Parcela mínima en el Suelo No Urbanizable

Las obras, las construcciones y las instalaciones permitidas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse sobre unidades parcelarias que reúnan la dimensión mínima para ser consideradas Unidades Rústicas Aptas para la Edificación, conforme a lo establecido para cada uso y categoría de suelo en el siguiente SUBCAPÍTULO 2 de la presente normativa.

Subcapítulo 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

Artículo 3.2.2.1. Protección Ambiental (Cauces)

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su afección de zonas de dominio públicos estando en estos terrenos las edificaciones a expensas de los informes de los organismos correspondientes.

Quedan incluidos la totalidad de los cauces que discurren por el término, en concreto el Río Hurdano.

En cualquier caso, se registrarán por las determinaciones de las condiciones de protección que se regulan en estas normas. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones en este suelo, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**PARÁMETROS PARTICULARES**

Usos permitidos

SNUP-AC					
USOS		ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS	EDIFICAB. MÁXIMA
Artículo 3.2.1.6.					
A.1.		2 plantas/ 7 metros	La necesaria para su funcionamiento.	10 m. Para uso agropecuario, la separación mínima será de 5 metros.	0,01 m ² t/m ² s
B.1.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros		No se fija	150 m ²
B.2.	— Extracción de áridos.		La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	
B.4.	— Captación, deposito, tratamiento y distribución de agua. — Saneamiento y depuración de agua.	1 plantas/ 4 metros	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	150 m ²
B.6.	— Equipamientos.	2 plantas/ 7 metros		No se fija	200 m ²
B.8.	— Construcciones auxiliares de la Energía Hidráulica.	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²

Usos prohibidos

Los no permitidos expresamente.

**Artículo 3.2.2.2. Protección Ambiental (Vías Pecuarias)**

Comprende las Vías Pecuarias clasificadas que existen en el término municipal. En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal. Su condición de suelos públicos junto con su valor histórico hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura.

En cualquier caso, se regirán por las determinaciones de las condiciones de protección que se regulan en estas normas. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones en este suelo, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

PARÁMETROS PARTICULARES

Usos permitidos

Los permitidos conforme a la Ley 31/1.995, de 3 de marzo, de Vías Pecuarias.

Usos prohibidos

Todos los demás

Artículo 3.2.2.3. Protección Natural (Agrícola)

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia de zonas de cultivos, frutales y olivares como elementos de interés natural que su degradación podría ocasionar graves desfiguraciones, perdiéndose las zonas no degradadas por la mano del hombre.

En cualquier caso, se regirán por las determinaciones de las condiciones de protección que se regulan en estas normas. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones en este suelo, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**PARÁMETROS PARTICULARES**

Usos permitidos

SNUP-N2					
USOS		ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS	EDIFICAB. MÁXIMA
Artículo 3.2.1.6.					
A.1.		1 plantas/ 10 metros	20 %	10 m. Para uso agropecuario, la separación mínima será de 5 metros.	4.000 m ²
B.2.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	150 m ²
B.3.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²
B.4.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	150 m ²
B.6.	— Equipamientos.	2 plantas/ 7 metros	15 %	10 m	2.000 m ²
B.7.		2 plantas/ 7 metros	2 %	15 m	150 m ²
B.8.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²

Usos prohibidos

Los no permitidos expresamente.

**Artículo 3.2.2.4. Protección Natural (ZEC y ZEPA)**

El término municipal de Casares de Las Hurdes está incluido en la Red Natura 2000, encontrándose en su totalidad dentro de los límites de la Zona de Especial Protección para las Aves, conocida como ZEPA HURDES, también está dentro de los límites de Lugar de Importancia Comunitario conocido como ZEC LAS HURDES.

Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación ganadera, o las condiciones de edificación, que aquí se presentan, siempre previo informe de la Dirección General de Medio Ambiente. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de Calificación Urbanística, sin cumplir estas condiciones y sin el informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente.

En cualquier caso, el Ayuntamiento y en su caso, la Consejería de Fomento, deberá aprobar los proyectos que se realicen en todo este ámbito. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones en este suelo, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

PARÁMETROS PARTICULARES

Usos permitidos

SNUP-N1					
USOS	ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS	EDIFICAB. MÁXIMA	
Artículo 3.2.1.6.					
A.1.	1 plantas/ 4 metros	2 %	10 m. Para uso agropecuario, la separación mínima será de 5 metros.	1.000 m ²	
B.2.	— Todas las edificaciones.	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	150 m ²
B.3.	— Todas las edificaciones.	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²



B.4.	– Todas las edificaciones.	1 plantas/ 4 metros	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	150 m ²
B.6.	– Equipamientos.	2 plantas/ 7 metros	15 %	10 m	500 m ²

Usos prohibidos

Los no permitidos expresamente.

PARÁMETROS PARTICULARES ESPECÍFICOS ZIP2 – “SIERRA DE LA CORRERA”

No se abrirán nuevas pistas, cortafuegos, tiraderos o rutas de senderismo ni se instalarán nuevas construcciones o infraestructuras permanentes, por lo que los usos quedarán limitados a las actividades tradicionales que se vengán realizando o rehabilitación de las construcciones existentes.

PARÁMETROS PARTICULARES ZIP9 – “RÍOS HURDANO, LADRILLAR Y ESPERABÁN”

El lecho del cauce deberá mantenerse en su estado natural en las zonas ocupadas por las piscinas naturales.

Las piscinas naturales deberán permanecer completamente abiertas fuera del periodo de baños y no podrán realizarse tratamientos químicos al agua.

Será incompatible la explotación forestal de las formaciones naturales de vegetación de ribera asociadas a los hábitats 91E0* y 92A0.

Las actuaciones de limpieza de riberas no alterarán la morfología de los cauces, ni afectarán a su lecho. Estos trabajos se desarrollarán preferentemente por motivos de sanidad forestal y/o control de especies exóticas, y serán ejecutados por métodos manuales.

No se eliminará totalmente el matorral de la ribera y se respetaran todas las macollas de Carex sp (mansiega) al ser lugar de emergencia y maduración de especies de odonatos protegidas.

PARÁMETROS PARTICULARES ZAI2 – “SIERRA DE LA CORRERA”

No podrán realizarse repoblaciones con pinos en la zona.

Artículo 3.2.2.5. Protección Cultural (Arqueología)

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia en Restos Arqueológicos. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación,



calificación y protección del presente Plan General Municipal y se registrarán por las Normas de Protección de Restos Arqueológicos, correspondientes a la sección primera de este capítulo, que abarca 200 metros alrededor del bien.

En cualquier caso, el Ayuntamiento y en su caso, la Consejería de Fomento competente en materia de protección del patrimonio arqueológico, deberá aprobar los proyectos que se realicen en todo este ámbito. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones en este suelo, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

PARÁMETROS PARTICULARES

Usos permitidos

Se permitirían las intervenciones u obras autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y regulados por la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2001, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Usos prohibidos

Todos los demás.

Artículo 3.2.2.6. Protección Infraestructuras (Carreteras y Equipamientos)

Comprende una franja de protección, zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación en el sistema viario interurbano que atraviesa el término municipal.

Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población y cumpliendo los servicios urbanos obligatorios, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

PARÁMETROS PARTICULARES

Usos permitidos



SNUP-IE					
USOS		ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS	EDIFICAB. MÁXIMA
Artículo 3.2.1.6.					
A.1.		1 plantas/ 10 metros	20 %	10 m. Para uso agropecuario, la separación mínima será de 5 metros.	4.000 m ²
B.2.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	150 m ²
B.3.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²
B.4.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	150 m ²
B.6.	— Equipamientos.	2 plantas/ 7 metros	15 %	10 m	2.000 m ²
B.5.	— Todas las edificaciones	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	150 m ²
B.6.	— Todas las edificaciones.	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²
B.8.	— Todas las edificaciones.	1 plantas/ 4 metros	0,5 %	No se fija	75 m ²

Usos prohibidos

Los no permitidos expresamente.



Capítulo 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO URBANIZABLE

Subcapítulo 1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.3.1.1. Ámbito de aplicación

Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como "Urbanizable", constituyendo los terrenos clasificados como tales en el presente Plan General, por no proceder ser suelo urbano no suelo no urbanizable y pueden ser objeto de transformación.

Artículo 3.3.1.2. Régimen

Según lo contemplado en el artículo 10 de la 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 el Municipio.

Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con la secuencia lógica prevista en el Plan General (artículo 111, apartado 1), 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, sin la consulta a que se refiere el párrafo anterior."

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.

Artículo 3.3.1.3. Condiciones de desarrollo

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan. Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere la LSOTEX., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2. El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el Plan General establezca unas bases orientativas para su ejecución,



relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. 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.

3. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, el Plan General fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluido como adscrito, así como las cesiones de dotaciones.

La iniciativa de los Programas de Ejecución será según lo previsto en el artículo 120 de la LSOTEX.

Subcapítulo 2. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.3.2.1. Zonas de Ordenación Urbanística. Definición

De acuerdo con lo contemplado en el RPLAEX, se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Las ZOUs se configuran mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta que en este PGM coincide con cada sector de suelo urbanizable que a su vez se constituye en Área de reparto. Cada Zona de Ordenación Urbanística se constituye como el ámbito de aplicación de las condiciones que se desarrollan en esta sección.

Artículo 3.3.2.2. Clases de Zonas de Ordenación Urbanística e integración con los Usos Globales

Atendiendo al artículo anterior, en el suelo urbanizable se establecen las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística (ver plano OE 4):

ZOU	DESCRIPCIÓN	USO GLOBAL
ZOU 4	INDUSTRIAL TERCIARIO Corresponde con los dos nuevos sectores industriales creados en la carretera de acceso a Casares de las Hurdes desde Nuñomoral (Asegur).	INDUSTRIAL TERCIARIO



Capítulo 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO URBANO

Subcapítulo 1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.4.1.1. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que, por su situación dentro del núcleo urbano, por su grado de urbanización y consolidación de la edificación conforme con lo dispuesto en la legislación vigente, merecen aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en los Planos de Ordenación.

Artículo 3.4.1.2. Tipos de suelo por clasificación

1. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, según lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
- b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.
- c) Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 3.4.1.3. Condiciones edificatorias en Suelo Urbano Consolidado

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado que disponga de la condición de solar, ésta se considerará edificable y será susceptible de obtener licencia de edificación.

Cuando se trate de suelos afectados por ajustes de alineación, aperturas de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización para obtener la condición de solar sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:



- Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento.
- Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Artículo 3.4.1.4. Condiciones edificatorias en Suelo Urbano No Consolidado

El Plan incluye en Unidades de Actuación Urbanizadora todo el suelo urbano no consolidado. Por lo tanto, procederá la gestión del suelo en los términos legalmente previstos para que las parcelas comprendidas en ellas alcancen la condición de solar una vez finalizada la urbanización. Ello implica la tramitación y aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, que coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

No será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación condicionada a la ultimación de la urbanización.

Dado que el Plan establece ordenación detallada para las Unidades de Actuación Urbanizadora, se deberá asumir ésta como alternativa técnica del Programa de Ejecución que se elabore para su gestión, así como los sistemas locales que aparezcan como vinculantes en las fichas de planeamiento de las unidades. Dichas fichas se encuentran en el capítulo de Gestión, así como en la documentación gráfica.

Subcapítulo 2. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.4.2.1. Zonas de Ordenación Urbanística. Definición

De acuerdo con lo contemplado en el RPLAEX, se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Las ZOUs se configuran mediante la integración de las variables, uso global (o uso pormenorizado mayoritario) y tipología edificatoria, identificando así mismo, áreas homogéneas



preexistentes de carácter histórico o urbanístico, y delimitando un área espacial concreta. En suelo urbano comprenderán ámbitos espaciales, continuos o discontinuos, pudiendo integrar tanto solares como unidades de actuación en una misma ZOU.

Artículo 3.4.2.2. Clases de Zonas de Ordenación Urbanística e integración con los Usos Globales

Atendiendo al artículo anterior, en el suelo urbano se establecen las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística (ver plano OE 4):

ZOU	DESCRIPCIÓN	USO GLOBAL
ZOU 1	NÚCLEO TRADICIONAL Se corresponde con la trama urbana más antigua, manteniendo en gran parte de su trazado, vertebrado en torno al eje marcado por la carretera de conexión entre las distintas alquerías, edificaciones tradicionales, en una o dos alturas.	RESIDENCIAL
ZOU 2	RESIDENCIAL ENSANCHE Corresponde con el nuevo suelo urbano no consolidado periférico a los núcleos de población y a transformar mediante el régimen de actuaciones urbanizadoras.	RESIDENCIAL
ZOU 3	DOTACIONAL Corresponde a edificaciones e instalaciones que, destinados a usos generales al servicio del municipio, tienen reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales o puedan regularse por alguna de las ordenanzas anteriores.	DOTACIONAL



Capítulo 5: GESTIÓN

Subcapítulo 1. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 3.5.1.1. Generalidades

En la gestión del Planeamiento se atenderá principalmente a lo establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Modificada por Leyes 9/2010, de 18 de octubre, y 9/2011, de 30 de marzo), el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DECRETO 7/2007) y el Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978 de 25 de agosto), además de la legislación supletoria en vigor, o de cualquier otra normativa aplicable en el momento.

El presente Plan General Municipal entiende la Gestión de Suelo atendiendo al desarrollo de las bolsas de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, incluidos en Unidades de Actuación Urbanizadora completas.

Aquellos viales no incluidos en ninguna de estas dos figuras son elementos a los que les faltan tramos de obras de urbanización por completar o algún servicio de infraestructuras, que se podrán ejecutar mediante Obra Pública Ordinaria, regulada en el artículo 155 de la LSOTEX.

Artículo 3.5.1.2. Formas de gestión y ejecución de la actividad territorial y urbanística

La gestión y ejecución de las actuaciones edificatorias podrán ser públicas o privadas.

La ejecución de las actuaciones urbanizadoras será siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. En la gestión directa, la Administración actuante asume la financiación y realización de la totalidad de las obras. En la gestión indirecta, la Administración actuante atribuye la condición de agente urbanizador a una persona privada, tenga o no la condición de propietario, por el procedimiento establecido en esta Ley.

Artículo 3.5.1.3. Sistemas de gestión

Los sistemas de ejecución son los recogidos en la LSOTEX, a saber:

a) En la forma de gestión directa:

- 1) Cooperación.
- 2) Expropiación.



b) En la forma de gestión indirecta:

- 1) Compensación.
- 2) Concertación.

En el sistema de cooperación únicamente las Administraciones y entidades previstas en las letras a), b) y c) del artículo 120 de la LSOTEX pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución, que deberán contener los compromisos a que se refiere el apartado 2 del artículo 119 de la LSOTEX.

En el sistema de Expropiación, la administración actuante aplica la expropiación a la totalidad o a parte de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

En el sistema de Compensación los propietarios que representen más del 50 % de la superficie, de la unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidas en el Programa de Ejecución aprobado.

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

Otras formas de ejecución: Actuaciones mediante Obra Pública Ordinaria (A.O.P.O.):

Llevan por objeto la ejecución de una serie de proyectos de obras ordinarias que se limitan a ejecutar las determinaciones establecidas en el presente PGM, sin que puedan modificar o completar sus previsiones al carecer de la eficacia normativa de un instrumento de ordenación urbanística.

Subcapítulo 2. SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.5.2.1. Ejecución del Plan en suelo urbanizable

Atendiendo a la clasificación de suelo planteada, la ejecución del presente Plan General tendrá lugar mediante las siguientes formas:

- **ACTUACIONES URBANIZADORAS:** Serán aquellas dirigidas a la realización material de las obras públicas de urbanización que den como resultado la producción de dos o más solares, desarrollándose de una sola vez o por fases, en el contexto de una o más Unidades de Actuación en las que se dividirá el sector correspondiente de Suelo Urbanizable, conforme a una única programación contenida en el Programa de Ejecución correspondiente.

Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solar hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios,



estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Artículo 3.5.2.2. Sectores. Parámetros estructurales

En el presente artículo se establecen las determinaciones de ordenación estructural relativas a los sectores en suelo urbanizable.

— DELIMITACIÓN INDICATIVA:

La delimitación indicativa del perímetro geométrico de los sectores se encuentra establecida en la serie de planos OE 3.

Sector	Uso global	Superficie Total (ST) de UA (m ²)	Dotaciones Públicas
1	Industrial	2.957,08	443,56
2	Industrial	6.823,02	1.023,45

Artículo 3.5.2.3. Áreas de reparto. Delimitación

En el suelo urbanizable adscrito a unidades de actuación, se establecen 2 áreas de reparto, en función de los usos pormenorizados mayoritarios previstos y su pertenencia a Zonas de Ordenación Urbanística concretas, tal y como se dispone en el artículo 3.4.2.1. de las presentes normas urbanística.

La identificación gráfica de las Áreas de Reparto propuestas se refleja en la serie de planos OE 3.

Artículo 3.5.2.4. Áreas de reparto. Aprovechamiento Medio

Todas la áreas de reparto, pertenecen a la misma ZOU, la 4, Industrial Terciario. Cada una de ellas comprende:

Área de Reparto	A.M. (u.a./m ²)
1	0,66
2	0,69



Subcapítulo 3. SUELO URBANO

Artículo 3.5.3.1. Ejecución del Plan en suelo urbano

1. La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LSOTEX, siendo de aplicación los sistemas de ejecución legalmente previstos.
2. Conforme al artículo 124 de la LSOTEX, la delimitación de las unidades de actuación se contiene en el Plan General; con posterioridad, los Programas de Ejecución podrán redelimitar sus ámbitos adecuándolos a las condiciones más idóneas para el desarrollo, así como los proyectos de urbanización en el caso de actuaciones que se realicen en el régimen de obras públicas ordinarias.
3. Los límites de las unidades de actuación determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse en el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de ejecución, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales.

En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.

4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del Plan General en los siguientes plazos máximos:
 - a) Terrenos que no se incluyan en unidades de actuación.

Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan.

General, en el plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del Plan General, a partir de cuya fecha se atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente sobre impuestos de solares sin edificar.

- b) Terrenos incluidos en unidades de actuación.

Una vez determinado el sistema de ejecución, y si éste fuera uno de los dos sistemas de gestión indirecta, los plazos para la presentación del Programa de Ejecución serán:

- b.1) Dos meses desde la determinación, en el caso del sistema de compensación.
 - b.2) La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un sistema concurrencial por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y del resto de documentos formulados por los interesados en concurrir por la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

**Artículo 3.5.3.2. Tipología por el tipo de gestión urbanística**

1. Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue en suelo urbano:
 - 1.1) Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.
 - 1.2) Los ámbitos de suelo urbano consolidado donde no es posible delimitar unidades de actuación, pero precisan de reparcelación para completar las dotaciones locales; en estas zonas se definirán actuaciones aisladas a realizar mediante el sistema de obras públicas ordinarias.
2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en cada uno de los sectores que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.5.3.3. Unidades de actuación

1. En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de actuación, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de actuación para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.
2. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de actuación para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas.

Artículo 3.5.3.4. Condiciones de desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de unidades de actuación incluidos en suelo urbano en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbano identificadas con las siglas UA-nº.

Artículo 3.5.3.5. Unidades de actuación. Parámetros estructurales

En el presente artículo se establecen las determinaciones de ordenación estructural relativas a las unidades de actuación urbanizadora previstas en el suelo urbano.

**DELIMITACIÓN INDICATIVA:**

La delimitación indicativa del perímetro geométrico de las unidades de actuación se encuentra establecida en la serie de planos OE 3.

Condiciones específicas de las Áreas de Reparto en SUNC:

Área de Reparto	Unidad de Actuación (UA)	Uso global	Superficie Total (ST) de UA (m ²)	Dotaciones Públicas
1	UA-01	Residencial	3.119,02	467,85
2	UA-02	Residencial	8.900,78	1.335,12
3	UA-03	Residencial	3.103,12	465,47
4	UA-04	Residencial	3.798,03	569.70

Artículo 3.5.3.6. Áreas de reparto. Delimitación

En el suelo urbano no consolidado adscrito a unidades de actuación, se establecen 7 áreas de reparto, en función de los usos pormenorizados mayoritarios previstos y su pertenencia a Zonas de Ordenación Urbanística concretas, tal y como se dispone en el art. 3.4.2.1. de las presentes normas urbanística.

La identificación gráfica de las Áreas de Reparto propuestas se refleja en la serie de planos OE 3.

Artículo 3.5.3.7. Áreas de reparto. Aprovechamiento Medio

Todas las áreas de reparto, pertenecen a la misma ZOU, la 2, Residencial Ensanche. Cada una de ellas comprende:

Área de Reparto	Unidad de Actuación (UA)	A.M. (u.a./m ²)
1	UA-01	0,68
2	UA-02	0,70
3	UA-03	0,67
4	UA-04	0,58



Capítulo 6: RED DE DOTACIONES

Artículo 3.6.1. Definición

La Red de Dotaciones, según figura en la Disposición Preliminar de la LSOTEX, dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanización o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

La LSOTEX distingue:

- Red Básica Dotacional, como elemento de Ordenación Estructural.
- Red Secundaria Dotacional, como elemento de Ordenación Detallada.

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

Artículo 3.6.2. Red Básica Dotacional

El presente Plan General, atendiendo al tamaño de la población existente y prevista a medio plazo, con el propósito de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y de garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, identifica los siguientes tipos:

- Redes de transporte y comunicaciones: En la serie de planos de ordenación estructural O.E. 2 y OE 4 se señala el trazado y ámbito indicativo de afección de las carreteras y las vías pecuarias (según su legislación sectorial) que discurriendo por el municipio, son de titularidad o carácter supramunicipal y están en servicio.
- Sistemas generales: En la serie de planos de ordenación estructural O.E. 4 se señalan los sistemas generales que por su función, dimensiones y posición estratégica, integran la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto. Todos ellos están afectos al destino público y en servicio. Son los siguientes:

Red de Comunicaciones (ver planos O.E. 4)

Red de Zonas Verdes (ver planos O.E. 4)

Red de Equipamientos (ver planos O.E. 4)

**Artículo 3.6.3. Obtención de suelo destinado a sistemas generales**

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación alguna, conforme al artículo 141 de la LSOTEX.

Los propietarios de fincas destinadas por el Plan a sistemas generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sea adquirido por la Administración para la ejecución del sistema general.

Capítulo 7: RÉGIMEN DE USOS**Artículo 3.7.1. Ámbito de aplicación**

La normativa general que se desarrolla en este capítulo establece las condiciones reguladoras del uso del suelo y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 3.7.2. Régimen específico de los usos**1. Aplicación.**

Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

2. Usos globales y pormenorizados.

1. Es uso global para un sector el establecido como dominante en la normativa específica, sin que signifique exclusividad.
2. El uso pormenorizado significará una utilización exclusiva de un sector determinado para el uso asignado en el planeamiento, formando parte de la ordenación estructural.
3. Cualquier otro uso no mencionado de manera expresa en la normativa aplicable a un sector definido, sea de carácter prioritario o compatible, se considerará excluido, sin que sea posible su implantación, formando parte de la ordenación detallada.

3. Calificación del suelo. Tipos de usos.

En suelo urbano podrán desarrollarse actividades que incluyan los siguientes usos:

1. Residencial (R).
2. Industrial (I).



3. Dotacional (D).
4. Terciario (T).
4. Condiciones de uso.
 1. En edificios en que se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá de manera independiente las condiciones establecidas en la normativa.
 2. En una edificación solo podrán simultanearse usos compatibles.
 3. Las condiciones de edificación se corresponderán con las del uso de mayor superficie.

Artículo 3.7.3. Uso residencial

1. Concepto.
 1. Se considera uso residencial (R) el de aquellos edificios en los que de manera exclusiva o en parte se destinan a vivienda.
 2. El uso residencial podrá tener carácter prioritario o compatible en función de que las viviendas predominen sobre otros usos o están vinculadas a otro tipo de actividades.
2. Usos pormenorizados.

Por su situación en el edificio contenedor, las viviendas se considerarán:

 - a) Unifamiliares (RU): Si ocupan una parcela en exclusividad o si comparten parcela posee cada una de ellas acceso directo e independiente desde el vial en la que está situada.
 - b) Plurifamiliares (RP): Las situadas en una misma parcela, desarrolladas generalmente de forma vertical y con accesos independientes desde el vial o desde un vestíbulo común.
 - c) Colectivas (RC): Las situadas en edificaciones con accesos y elementos comunes. Corresponde a edificios destinados a alojamiento permanente de grupos sociales específicos.
3. Concepto de vivienda mínima.
 1. Se considera vivienda mínima aquella que por su diseño y dimensiones de la vivienda sean tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso, higiene personal, ingestión y preparación de alimentos, relación y ocio, acceso a los servicios de telecomunicación, almacenaje doméstico, apartado de residuos domésticos y mantenimiento de efectos personales y de la propia vivienda.



2. No podrán construirse viviendas con menos dependencias de las exigibles para ser considerada como mínima.

4. Concepto de vivienda exterior.

1. Se considera vivienda exterior la que tiene al menos una dependencia vividera, estar o dormitorio, hacia un espacio abierto de carácter público.

2. Todos los espacios de una vivienda tendrán iluminación y ventilación natural, exceptuando los baños/aseos y espacios de almacenaje, que podrán ser interiores con ventilación natural híbrida o mecánica según el caso. Cualquier otro espacio sin iluminación y ventilación directa deberá ser escriturado como espacio no habitable.

La superficie de los huecos principales de iluminación de los espacios será como mínimo la décima parte de su superficie útil. La superficie total practicable de las ventanas y puertas exteriores de cada espacio debe ser como mínimo un veinteavo de la superficie útil de éste, para asegurar la ventilación.

3. No podrán construirse viviendas que no cumplan estas condiciones.

5. Condiciones de habitabilidad.

Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, o la legislación vigente en su momento. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las dimensiones superficiales y condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad establecidas por la normativa sectorial vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 3.7.4. Uso Industrial

1. Concepto.

1. Se considera actividad industrial (I) la que tiene por finalidad operaciones de elaboración, tratamiento, transformación o almacenaje de productos para su posterior puesta en el mercado. Se incluyen así mismo en este uso las actividades encaminadas al desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

2. Localización.

1. En suelos urbanos no podrán instalarse industrias incluidas en el Reglamento de Actividades como Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiéndose tomar las medidas correctoras necesarias en caso de las calificadas como molestas.



2. Los talleres artesanales, de reparación y pequeña industria se consideran con instalaciones compatibles con otros usos, pudiéndose localizar en plantas inferiores de edificios destinados a otro tipo de uso de carácter mayoritario o en edificio exclusivo.

3. Vertidos industriales.

Las aguas residuales y vertidos de carácter industrial deberán someterse a procesos de decantación y eliminación de residuos contaminantes incompatibles con los sistemas de depuración habituales.

4. Usos pormenorizados.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

a) Almacenaje y distribución (IA): Actividad de transformación, reparación y almacenaje en establecimientos o locales especialmente preparados para tal fin, ocupando todo o parte del edificio.

b) Productivo (IP): pueden ser:

b.1.) Inocuas (IP1): Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatible totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudiesen causar molestias al vecindario.

b.2.) Molestas grado 1º (IP2): Pequeñas industrias o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

b.3.) Molestas grado 2º (IP3): Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestas propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de áreas industriales.

Artículo 3.7.5. Uso Dotacional

1. Concepto de dotación.

1. Se entiende como dotación (D) toda instalación destinada proporcionar al ciudadano los servicios necesarios para su educación, salud, desarrollo cultural y bienestar colectivo, así como los de carácter administrativo y de abastecimiento.

2. Generalmente tendrán carácter prioritario en las parcelas calificadas como tal, aunque podrán compatibilizarse con otros usos en casos muy determinados.



2. Tipos de dotaciones.

Bajo el genérico de dotación podrán darse los siguientes usos pormenorizados:

2. A. Equipamientos (DE)

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

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

2. B. Zonas verdes (DV)

2. C. Comunicaciones (DC)



3. Localización.

1. Cada uno de los usos se desarrollará en la parcela destinada a ese fin con carácter prioritario.
2. También podrán ubicarse en aquellas zonas que teniendo un uso prioritario diferente esté permitido por la normativa, sea formando parte de edificios o en construcciones exclusivas.

4. Legislación sectorial.

Cada uno de los usos dotacionales deberá cumplir la reglamentación específica establecida en la legislación sectorial correspondiente.

5. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas como de uso dotacional podrán utilizarse para aquellos otros que de manera explícita se citen como compatibles en la normativa aplicable.

6. Sustitución de usos dotacionales.

1. Todo cambio de uso en parcelas calificadas como dotacionales deberá justificarse sobre la base de la no necesidad de la dotación o por estar suficientemente cubierta en el ámbito de aplicación.
2. Los cambios de uso admitidos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Docente: podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.
 - b. Cultural: podrá ser sustituido por el uso docente.
 - c. Asistencial: Sustituible por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - d. Deportivo: sustituible por usos docente, servicios urbanos o zona verde.
 - e. Servicios urbanos: podrá sustituirse por cualquier otro uso dotacional.
3. Si la dotación no ocupa un edificio de manera exclusiva, podrá sustituirse por cualquier otro uso admitido en la zona en que se encuentre.

Artículo 3.7.6. Uso Terciario

1. Concepto.

1. Se considera servicio terciario (T) aquel que cubre necesidades ligadas a la hostelería y hospedaje, espectáculos, actividades comerciales al por menor, información, administración, gestión, despachos profesionales, actividades financieras, etc.



2. Tendrá carácter compatible en zonas con otros usos prioritarios, salvo en caso de edificación exclusiva.

2. Tipos de servicios terciarios.

Bajo este concepto se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

TÍTULO 4

ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

Capítulo 1: GENERALIDADES

Artículo 4.1.1. Elementos de la ordenación detallada

Las determinaciones de ordenación detallada del territorio municipal de Casares de Las Hurdes son todas las contenidas en el presente Plan General que no formando parte de la ordenación estructura establecida, y de conformidad con ella, la complementan y pormenorizan.

Capítulo 2: DISPOSICIONES

Artículo 4.2.1. Disposiciones genéricas

1. Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.



2. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.
3. Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, solo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.
4. Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

Artículo 4.2.2. Clasificación de obras de edificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras:

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.
- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.
- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:
 - a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos
 - b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.



- c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.
- Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:
 - a) Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.
 - b) Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.
- Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:
 - a) Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.
 - b) Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.2.3. Situaciones de fuera de ordenación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.1.b). de la LSOTEX, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultaren disconformes con las mismas, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

Artículo 4.2.4. Obras en edificios fuera de ordenación

1. En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble.
2. En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el



edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de mejora y de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento.

Artículo 4.2.5. Alineaciones

1. Alineación es la línea que fija el límite de la superficie edificable de una parcela en relación con los espacios libres exteriores de uso público. En caso de existir una línea límite de edificación hacia el interior de la parcela tendrá la consideración de alineación interior.
2. Se considera obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales en el suelo urbano con edificación consolidada, salvo en aquellos puntos en que se plantea de forma expresa una rectificación o actuación puntual en donde mandará el nuevo trazado recogido en los planos correspondientes.
3. En suelo de edificación no consolidada, los edificios de nueva planta se ajustarán a las alineaciones y retranqueos definidos en los planos y normativa correspondientes de este Plan General.
4. No se admiten retranqueos ni patios abiertos a fachada, salvo en los casos en que la tipología de la edificación o la normativa específica lo permita.

Artículo 4.2.6. Alturas

1. Construcciones por encima de la altura.
 - 1.1. Por encima de altura permitida solo se permite la construcción de cajas de escalera, ascensores, depósitos o espacios comunitarios con carácter no vividero, siempre que su superficie útil, medida a partir de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de altura, no supere el 50 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior y la altura máxima sea de tres metros y treinta centímetros (3,30) m y queden retranqueados respecto de la línea de fachada tres (3) metros como mínimo.
 - 1.2. En las cubiertas inclinadas, podrá existir aprovechamiento del espacio definido por el forjado inferior y el faldón de cubierta para todo tipo de uso siempre que esté vinculado a los pisos inferiores.
 - 1.3. Las pendientes de los faldones de cubierta estarán comprendidas entre el 25 % y 35 %, siendo la altura máxima de cumbrera (h1) tres metros y treinta centímetros (3,30 m).
 - 1.4. El arranque de los faldones se realizará desde el borde exterior de la edificación o límites de patios interiores a partir de la cara superior del último forjado.

2. Medición de alturas.

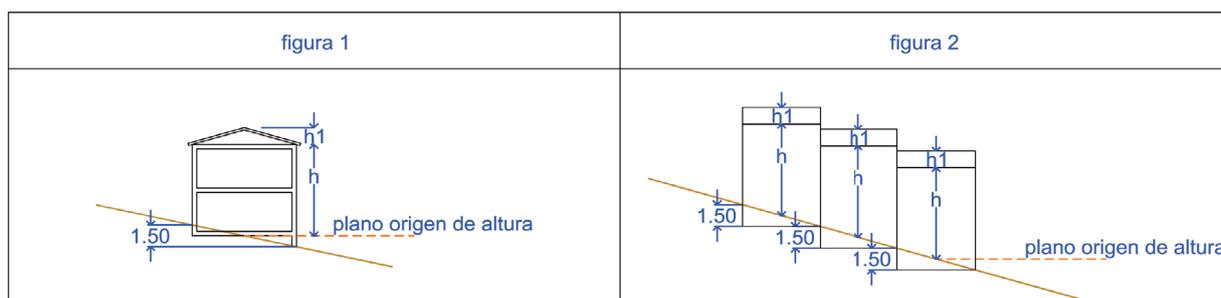
2.1. Edificio con frente a una vía:

2.1.1. La altura se medirá desde la rasante oficial en el plano de fachada y en el plano de fondo máximo de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada.

2.1.2. Si la rasante de la calle tomada en la línea de edificación es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor o menor cotas, es igual o inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de altura, se medirá en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

2.1.3. Si la diferencia de niveles es superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de altura, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la condición anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m), aplicando a cada uno de estos tramos la condición anterior y tomando como origen de las alturas la cota media de cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

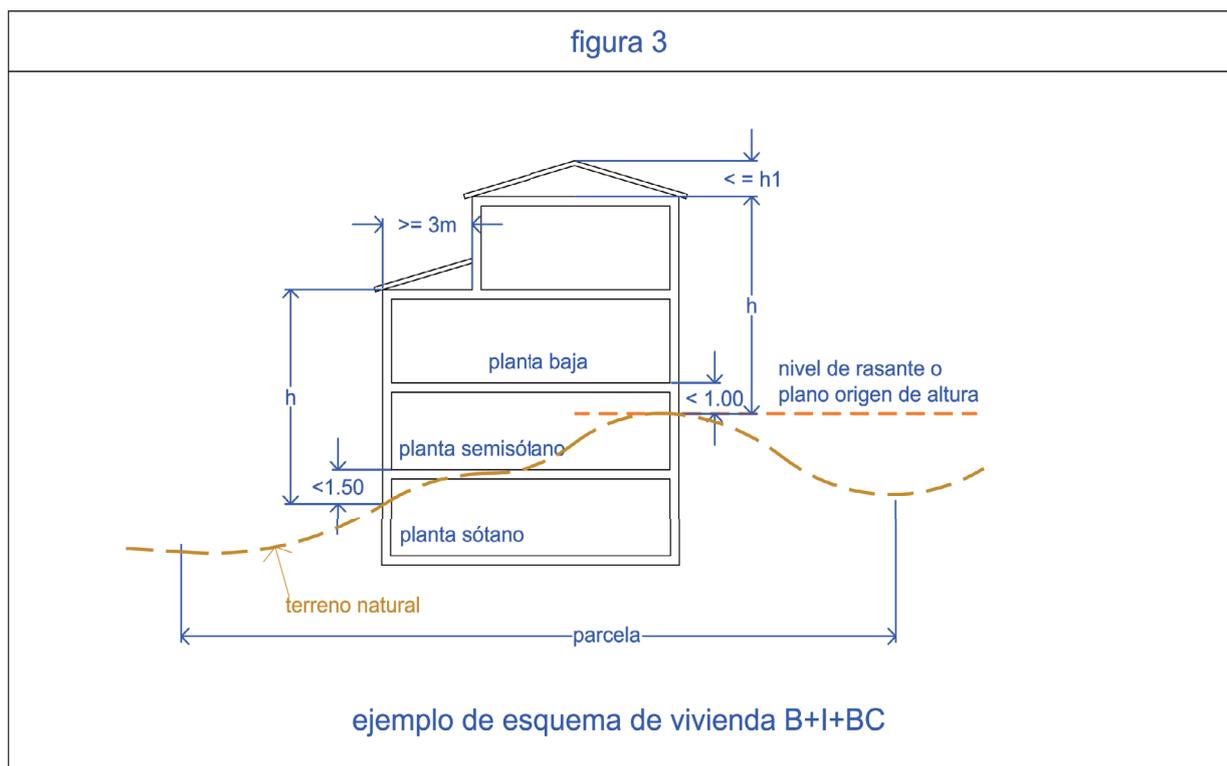


2.2. Edificio con frente a una vía en parcela de fuerte pendiente topográfica:

2.2.1. En los terrenos en pendiente, tendrá consideración de planta baja todos los espacios donde la distancia vertical entre el nivel de rasante (o plano origen de altura) y la cara superior del forjado no excede de 1 metro.

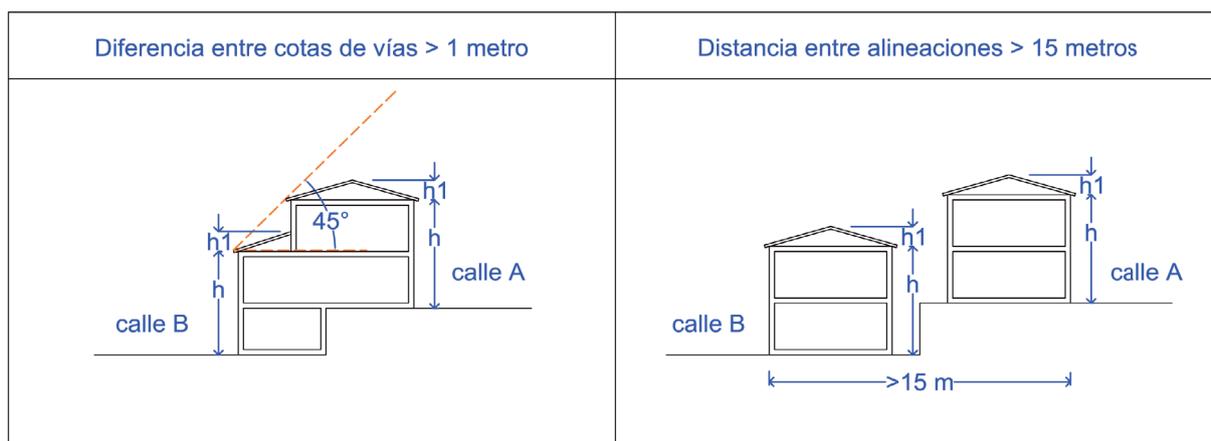
2.2.2. Si el terreno es modificado mediante relleno, se ha de considerar como terreno natural, el existente antes de su modificación. Si es modificado mediante desmonte se considerará el resultante del mismo.

- 2.2.3. Si la edificación se dispone de forma que no cuente con vial en el frente posterior o disponga de espacio libre de parcela, la altura máxima se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía, debiendo fragmentarse el volumen capaz, con un retranqueo respecto a la fachada posterior, como mínimo de tres (3) metros. Así mismo, ningún punto de su volumen resultante podrá sobresalir de un plano imaginario, trazado desde la cornisa trasera, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- 2.2.4. Como resultado de aplicar las normas anteriores, y en una sola de las fachadas del edificio la Planta Semisótano, tenga una altura libre superior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) medidos desde la línea del terreno, esta podrá destinarse a un uso vividero, computando en dicho caso a efectos de edificabilidad al 50 %.
- 2.2.5. Cualquier planta que sobresalga una altura igual o superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de la línea del terreno, será computado a efectos de número de planta.



2.3. Edificio con frentes a dos vías opuestas de distinta rasante:

- 2.3.1. Si la diferencia de cotas entre las vías es menor o igual a un (1) metro, se permitirá que la altura de edificación en la fachada de la calle de menor cota alcance la altura máxima de edificación en la fachada de la calle de mayor cota.
- 2.3.2. Si la diferencia de cotas entre las vías es mayor a un (1) metro, deberá respetarse la altura máxima de edificación en las dos fachadas. El volumen resultante no podrá sobresalir de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- 2.3.3. Si además de la diferencia de cotas entre las vías es mayor a un (1) metro, la distancia entre las dos alineaciones es igual o superior a quince (15) metros, se deberá fragmentar el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.



2.4. Edificio en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:

- 2.4.1. La cota de referencia para la medición de altura máxima se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía.

2.5. Otras condiciones:

- 2.5.1. Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenerse a los dos.



N.º plantas	Máx. en m (ordenanza Res y Dot)	Máxima en m (Ordenanza Ind)
1	3,50	7,5
2	7,50	9,0
3	10.00	

2.5.2. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

2.5.3. En edificios exentos con límites no situados sobre alineaciones oficiales, la medición se realizará a partir de la rasante de la calle más próxima a la edificación, con criterios semejantes a los descritos en el punto 2.1.

Artículo 4.2.7. Edificabilidad

1. Se denomina edificabilidad a la relación entre la superficie total edificable y la de la parcela. Vendrá dada en m² de edificación/ m² de parcela.
2. Superficie edificable es el número de metros cuadrados que fija el planeamiento como límite superior de construcción en una parcela.
3. Superficie edificada es el total de edificación realizada sobre una parcela.
4. No será computable como superficie edificada las construcciones bajo rasante (sótanos o semisótanos con elevación máxima sobre la rasante de un (1) metro cuando estén destinados usos no vivideros como aparcamientos o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, máquina de ascensores, cuartos de basura, trasteros, etc.).
5. No será computable como superficie edificada los soportales y construcciones cubiertas abiertas por tres de sus lados ni construcciones cerradas con altura libre menor a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).
6. No será computable en el bajo cubierta, siempre que su uso sea no vividero, en edificación unifamiliar o en colectiva en las zonas que así lo permitan, siempre que su superficie útil, medida a partir de 1,50 m de altura, no supere el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. La superficie que exceda de lo anteriormente expuesto, se computará al cien por ciento (100 %).
7. Las terrazas cubiertas y porches contabilizarán el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie.

8. Los huecos en los forjados:

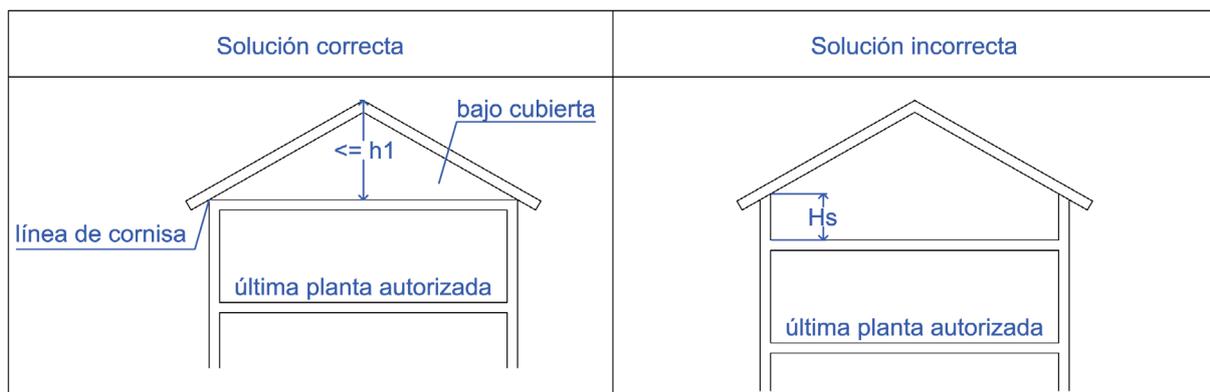
- No computan si tienen más de dos (2) m² y un lado mínimo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).
- No computan si sirven para alojar ascensores, montacargas, montacoches o plataformas elevadoras.

Artículo 4.2.8. Cubierta de la edificación

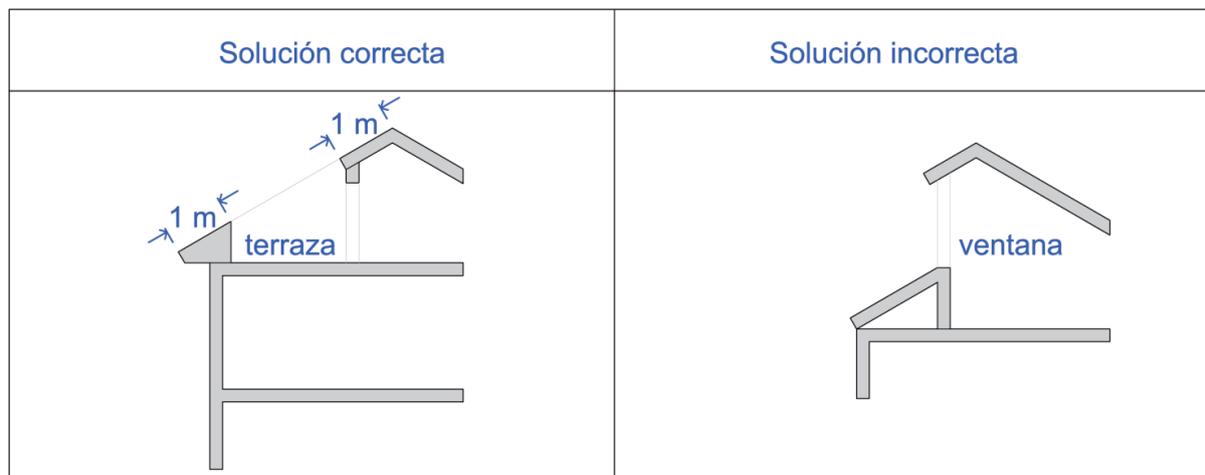
Solo se permiten cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas deben cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta y cinco grados (35°), siendo la altura máxima de cumbre (h1) tres metros y treinta centímetros (3,30 m).
2. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria (Hs) a la altura máxima permitida para la edificación. Es decir, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.



3. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de un metro (1m), medidos en horizontal desde la línea de fachada.
4. Se permite la terraza en el faldón de cubierta regulada por las condiciones de la Figura 4, y con un frente máximo de dos metros (2 m).



Artículo 4.2.9. Sótanos y semisótanos

1. Podrán autorizarse sótanos y semisótanos siempre que su uso sea diferente al residencial o de carácter público.
2. La altura mínima del sótano será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m).
3. Una planta tendrá carácter de semisótano siempre que la altura de una de sus fachadas no rebase sobre rasante de acera un (1) metro en el punto más saliente.
4. En edificaciones con frente a dos calle de rasante distinta, los semisótanos que tengan más de un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la cara superior del forjado a igual o mayor diferencia de cota de un (1) metro sobre la rasante oficial de la calle, se computará como planta sobre rasante.

Artículo 4.2.10. Entreplantas

1. Podrán construirse entreplantas siempre que su ocupación no supere el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie útil de la planta y se retranquen de fachada al menos tres (3) metros.
2. Su superficie computará a efectos de edificabilidad, aunque no al número de plantas permitido.

Artículo 4.2.11. Patios interiores

1. Los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las exigencias recogidas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 113/2009, así como en las regulaciones sectoriales que sean de aplicación.



2. Los patios interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que quede asegurada su ventilación a través de una superficie mínima del veinte por ciento (20 %) de la del espacio interior y su cubrición se haga con materiales que no generen destellos ni brillos metálicos.

Artículo 4.2.12. Entrantes, salientes y vuelos

1. Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.
2. Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.
3. Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

- a) Cuerpo volado cerrado.- se denomina así a aquel elemento saliente cerrado en sus cinco caras. Normalmente dispone de uno o varios huecos de luz y ventilación y es habitable.
- b) Mirador.- Se denomina así a un cuerpo habitable cerrado y acristalado al menos en tres de sus caras.
- c) Balcón.- Elemento formado por un vuelo de un forjado y una barandilla de protección y que normalmente sobresale escasamente del paramento de fachada.
- d) Terraza.- Elemento abierto incluido entre las alineaciones de fachada.

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de sesenta centímetros (60 cm).

La altura mínima a que debe estar la parte más baja de cualquier voladizo, respecto a la rasante de la acera será de tres (3) metros.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de cuarenta centímetros (40 cm).

1. No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.
2. Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de esta (patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.



Estarán dotados de antepechos, barandillas o protecciones adecuadas con altura mínima (según normativa vigente).

3. Se consienten terrazas entrantes, sin limitación.
4. Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc. de acuerdo con el cuadro siguiente:

Ancho calle	Salientes máximos
Hasta 6,00 m	0,10 m
Más de 6,00 m	0,20 m

En calles peatonales el saliente máximo será de diez centímetros (10 cm).

5. Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la calle al abrirse
6. Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias
7. En relación con el ancho de calle, los vuelos máximos de balcones, serán permitidos con las siguientes dimensiones:

Calles Menores de 3,0 m.	De 3 a 4 m.	De 4 a 7 m.	De 7 a 10 m.	Más 10 m
Balcones no permitido	0,20 m	0,40 m	0,70 m	1,00 m

En cualquier caso deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correspondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Los cuerpos volados y miradores quedan prohibidos en todo el recinto del casco, debiéndose adoptar los elementos constructivos y modulación existentes.

Artículo 4.2.13. Fachadas y medianeras

Las plantas bajas dedicadas a otros usos de los residenciales deberán diseñarse con el conjunto del edificio.

La modificación de fachadas en edificios no catalogados deberá justificarse mediante un estudio que garantice un resultado homogéneo, debiendo tener el consentimiento de la comunidad en caso de edificios de carácter colectivo. La colocación de cierres en terrazas y balcones deberá contar con el consentimiento del conjunto de propietarios.

**Artículo 4.2.14. Cerramientos**

1. Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.
2. Se instalara un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de dos (2) metros de altura máxima, enfoscado y pintado por el exterior.
3. Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

Artículo 4.2.15. Fondo máximo edificable

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por el presente Plan General a partir de la alineación oficial exterior de la parcela. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

TÍTULO 5**DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO DETALLADO****Capítulo 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO****Subcapítulo 1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El Plan General establece la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de Zonas de Ordenación Urbanística para las que se establece de forma diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche propuestas, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de cada una de estas Zonas de Ordenación Urbanística se recogen en los correspondientes planos de Ordenación del Plan General y su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento, y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa.

**Artículo 5.1.1.1. Tipologías edificatorias permitidas. Condiciones.**

Las tipologías edificatorias homogéneas previstas en cada ZOU, son las siguientes:

ZOU	TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	OBSERVACIONES
ZOU 1	Edificación alineada a vial, en Manzana Compacta (excepto, elementos urbanísticos a considerar como los soportales en planta baja).	<p>Se permitirán las tipologías existentes al momento de entrada en vigor del PGM, siempre que respeten las alineaciones.</p> <p>A través de Estudios de Detalle se permitirán Edificaciones alineadas a vial en Manzana Abierta y/o Aisladas (Adosadas y Exentas). En este último caso habrán de resolverse de forma que los linderos medianeros de los extremos de la actuación reproduzcan la forma de ocupación de las parcelas vecinas, de modo que si la edificación preexistente se adosa a la medianera, haya que proceder de igual manera. Si en cambio se separa, la nueva construcción deberá separarse un mínimo de 3 metros.</p>
ZOU 2	Edificación alineada a vial, en Manzana Compacta. Edificación aislada exenta o adosada.	<p>Se permitirán las tipologías existentes al momento de entrada en vigor del PGM, siempre que respeten las alineaciones.</p> <p>A través de Estudios de Detalle se permitirán Edificaciones alineadas a vial en Manzana Abierta debiendo resolverse de forma que los linderos medianeros de los extremos de la actuación reproduzcan la forma de ocupación de las parcelas vecinas, de modo que si la edificación preexistente se adosa a la medianera, haya que proceder de igual manera. Si en cambio se separa, la nueva construcción deberá separarse un mínimo de 3 metros.</p> <p>El criterio del párrafo anterior se aplicará a la hora de definir el tipo de edificación aislada a disponer (exenta u adosada).</p>
ZOU 3	Edificación específica.	<p>La forma de ocupación de la parcela dependerá del tipo de dotación concreto.</p> <p>En las zonas verdes se permitirán edificaciones auxiliares de 1 planta ligadas al uso de zona verde, sin superar en superficie construida el 30 % del espacio calificado como tal.</p>



Subcapítulo 2. ORDENANZAS

Artículo 5.1.2.1. Ordenanzas

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

Se diferencian los siguientes tipos de ordenanzas reguladoras de la edificación:

USO PRINCIPAL	CLAVE	NOMBRE
Residencial	R I	Núcleo Tradicional
	R II	Residencial Transición
	R III	Residencial Ensanche
Industrial	I I	Almacenaje
	I II	Productivo
Equipamiento	EQ	Equipamiento
Espacios Libres	EL	Espacio Libre
	ZV	Zona Verde

**Artículo 5.1.2.3. Ordenanza reguladora "Núcleo Tradicional"**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Manzanas descritas gráficamente dentro de la ordenanza I. Núcleo Tradicional. Serán de aplicación en todos los actos sujetos a licencia Municipal, tomándose las medidas correctoras en caso de incumplimiento previo de las normas establecidas. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código RI en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Parcela mínima			Superficie mínima, será aquella en la que se pueda desarrollar un programa de vivienda mínima conforme a las exigencias básicas de la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura; no obstante lo anterior, para el caso de parcelaciones urbanísticas y nuevas segregaciones se fija como parcela mínima 70 m ² .
Sup. Mínima	70	m ²	Para nuevas segregaciones.
Frente parcela mínima	5	m	Para nuevas segregaciones.
Fondo de parcela mínima	No se fija		
Edificación alineada			Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de Ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente.
Planta baja		Alineada en fachada	
Resto de plantas		Libre	
Cuerpos volados			Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. Solo se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones), si la calle tiene 3 metros o más. En caso de rehabilitación que conserve la fachada, se permitirá mantener la ubicación y características de aquellos elementos singulares de la edificación (incluidos cuerpos volados) que se adapten a la arquitectura tradicional.



Saliente máx.	0,4	m	-0,6 m, en calles de anchura igual o superior a 6 metros. — 0,4 m, en calles de anchura entre 3 y 6 metros.
Coeficiente Ocupación	100 %		Sobre el total de la parcela edificable.
Coef. Edificabilidad neta sobre rasante	No se fija		
Aprovechamiento Patrimonializable			
Altura de la Edificación			Según el número de planta y conforme a los establecido en la medición de alturas.
Altura máx. de Planta Baja	3,5	m	
Nº Plantas	3	Unidades	(II plantas + ático)



USOS

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas



USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

**Artículo 5.1.2.4. Ordenanza reguladora "Residencial Transición" (SUNC)**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Manzanas descritas gráficamente dentro de la ordenanza II. Residencial II. Serán de aplicación en todos los actos sujetos a licencia Municipal, tomándose las medidas correctoras en caso de incumplimiento previo de las normas establecidas. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código RII en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Parcela mínima			
Sup. Mínima	50	m ²	
Frente parcela mínima	5	m	
Fondo de parcela mínima	10	m	
Edificación alineada			Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de Ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente.
Planta baja	Alineada en fachada		Salvo que haya acuerdo entre los vecinos de un tramo de calle, en cuyo caso podrán estar 3 metros retranqueadas.
Resto de plantas	Libre		
Edificación retranqueada			
Distancia mínima fondo.	3	m	
Edificación exenta			



Retranqueo mínimo a alineación y separación a linderos.	3	m	
Cuerpos volados	Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. Solo se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones), si la calle tiene 3 metros o más.		
Saliente máx.	0,4	m	-0,6 m, en calles de anchura igual o superior a 6 metros. — 0,4 m, en calles de anchura entre 3 y 6 metros.
Coefficiente Ocupación	80 %		Sobre el total de la parcela edificable.
Coef. Edificabilidad neta sobre rasante	No se fija		
Aprovechamiento Patrimonializable			
Altura de la Edificación	Según el número de planta y conforme a los establecido en la medición de alturas.		
Altura máx. de Planta Baja	3,5	m	
Nº Plantas	2	Unidades	



USOS

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas



USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

**Artículo 5.1.2.5. Ordenanza reguladora "Residencial Ensanche" (SUNC)**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Manzanas descritas gráficamente dentro de la ordenanza III. Residencial III. Serán de aplicación en todos los actos sujetos a licencia Municipal, tomándose las medidas correctoras en caso de incumplimiento previo de las normas establecidas. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código RIII en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Parcela mínima			
Sup. Mínima	50	m ²	
Frente parcela mínima	5	m	
Fondo de parcela mínima	10	m	
Edificación alineada			Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de Ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente.
Planta baja	Alineada en fachada		Salvo que haya acuerdo entre los vecinos de un tramo de calle, en cuyo caso podrán estar 3 metros retranqueadas.
Resto de plantas	Libre		
Edificación retranqueada			
Distancia mínima fondo.	3	m	
Edificación exenta			



Retranqueo mínimo a alineación y separación a linderos.	3	m	
Cuerpos volados	Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. Solo se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones), si la calle tiene 3 metros o más.		
Saliente máx.	0,4	m	-0,6 m, en calles de anchura igual o superior a 6 metros. — 0,4 m, en calles de anchura entre 3 y 6 metros.
Coeficiente Ocupación	60 %		Sobre el total de la parcela edificable.
Coef. Edificabilidad neta sobre rasante	No se fija		
Aprovechamiento Patrimonializable			
Altura de la Edificación			Según el número de planta y conforme a los establecido en la medición de alturas.
Alturamáx. de Planta Baja	3,5	m	
Nº Plantas	2		Unidades



USOS

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar exclusiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Unifamiliar con local	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas



USO MAYORITARIO	
Residencial colectiva	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Parcela
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Todas

**Artículo 5.1.2.6. Ordenanza reguladora "Industrial I"**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Son naves tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales. El suelo de este tipo se encuentra en el suelo urbano consolidado. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código II en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Parcela mínima			
Sup. Mínima	120	m ²	
Frente parcela mínima	8	m	
Fondo de parcela mínima	15	m	
Edificación alineada			Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de Ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente.
Planta baja		Alineada en fachada	Salvo que haya acuerdo entre dos o más propietarios de solares contiguos, en cuyo caso podrán estar 3 metros retranqueadas.
Edificación retranqueada			Podrá estar retranqueada, siempre que sea en tramos completos de calles.
Distancia máx. Frente.	5	m	
Distancia mínima laterales.	3	m	En caso de no estar adosada, podrá tener retranqueo, debiendo tener como mínimo esta dimensión.
Distancia mínima fondo.	3	m	En caso de no estar adosada, podrá tener retranqueo, debiendo tener como mínimo esta dimensión.



Coefficiente Ocupación 100 % Sobre el total de la parcela edificable.

Aprovechamiento Patrimonializable

Altura máx. de la Edificación (fachada) 7,50 m

Altura Total de la Edificación (cubrera) 9 m

Nº Plantas 1 unidades Se permitirán entreplantas.



USOS

USO MAYORITARIO	
Almacenaje	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Productivo	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela

USO MAYORITARIO	
Productivo	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela

**Artículo 5.1.2.7. Ordenanza reguladora "Industrial II"**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			El suelo de este tipo se encuentra en las unidades de actuación destinadas a este uso, en concreto en la zona suroeste del núcleo de población. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código III en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Parcela mínima			
Sup. Mínima	120	m ²	
Frente parcela mínima	8	m	
Fondo de parcela mínima	15	m	
Edificación alineada			Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de Ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente.
Planta baja		Alineada en fachada	
Edificación retranqueada			Podrá estar retranqueada, siempre que sea en tramos completos de calles.
Distancia máx. Frente.	5	m	
Distancia mínima laterales.	3	m	En caso de no estar adosada, podrá tener retranqueo, debiendo tener como mínimo esta dimensión.
Distancia mínima fondo.	3	m	En caso de no estar adosada, podrá tener retranqueo, debiendo tener como mínimo esta dimensión.
Coefficiente Ocupación	100 %		Sobre el total de la parcela edificable.

**Aprovechamiento
Patrimonializable**

Altura máx. de la Edificación (fachada) 7,50 m

Altura Total de la Edificación (cubrera) 9 m

Nº Plantas 1 unidades Se permitirán entreplantas.

USOS

USO MAYORITARIO	
Almacenaje	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Productivo	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela



USO MAYORITARIO	
Productivo	
USOS COMPATIBLES	
Industrial Almacenaje	Destino: Todos Situación: Todas
Terciario En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela
Equipamientos En todas sus categorías	Destino: Todos Situación: Manzana
Infraestructuras	Destino: Todos Situación: Manzana, Parcela

Artículo 5.1.2.8. Ordenanza reguladora "Equipamiento"

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Se define una ordenanza VI todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código EQ en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Edificación Exenta			Podrá adaptarse al uso previsto con las condiciones necesarias.
Aprovechamiento Patrimonializable			
Altura máx. de la Edificación	8,00	m	
Otras determinaciones			Deberán respetarse un retranqueo mínimo de 2 m a linderos con zonas verdes.



USOS

USO MAYORITARIO	
Educativo	
USOS COMPATIBLES	
Residencial unifamiliar para guarda de equipamiento educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana

USO MAYORITARIO	
Estadios, Pabellones	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana



USO MAYORITARIO	
Sanitarios	
USOS COMPATIBLES	
Residencial Unifamiliar para guarda de equipamiento sanitario	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Todas

USO MAYORITARIO	
Cultural	
USOS COMPATIBLES	
Residencial unifamiliar para guarda de equipamiento cultural	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Servicios	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Todas



USO MAYORITARIO	
Servicios	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos Educativo	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Deportivos Estadios, Pabellones	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Social Sanitarios	Destino: Todos Situación: Manzana
Equipamientos Social Cultural	Destino: Todos Situación: Manzana

**Artículo 5.1.2.9. Ordenanza reguladora "Espacios Libres"**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Se define una ordenanza VII para parques y jardines que se construyan en suelo dotacional. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código ZV en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Edificación Aislada			
Coef. De Ocupación por planta	1	%	
Aprovechamiento Patrimonializable			
Altura máx. de la Edificación	3,20	m	
Nº Plantas	1	unidades	
Otras determinaciones			Las construcciones permitidas serán de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, quioscos, casetas de jardinero o edificios para servicios sanitarios, culturales o educativos.

USOS

USO MAYORITARIO	
Espacios libres	
USOS COMPATIBLES	
Zonas verdes y espacios libres	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Servicios (hasta el 10 % de ocupación)	Destino: Todos Situación: Todas

**Artículo 5.1.2.10. Ordenanza reguladora "Zonas Verdes"**

CONDICIONES EDIFICATORIAS

	Valor	Medida	Observaciones
Ámbito de aplicación			Se define una ordenanza VIII para parques y jardines que se construyan en suelo dotacional. Será de aplicación en las manzanas identificadas con el código ZV en los Planos de Ordenación Detallada del presente Plan General.
Edificación Aislada			
Coef. De Ocupación por planta	2	%	
Aprovechamiento Patrimonializable			
Altura máx. de la Edificación	3,20	m	
Nº Plantas	1	unidades	
Otras determinaciones			Las construcciones permitidas serán de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, quioscos, casetas de jardinero o edificios para servicios sanitarios, culturales o educativos.



USOS

USO MAYORITARIO	
Espacios libres	
USOS COMPATIBLES	
Zonas verdes y espacios libres	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos Servicios (hasta el 10 % de ocupación)	Destino: Todos Situación: Todas

Artículo 5.1.2.11. Red Secundaria Dotacional

La Red Secundaria completa el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio del municipio. Su delimitación es ordenación de carácter detallado.

Red de Zonas Verdes (ver planos O.D. 1)

Red de Equipamientos (ver planos O.D. 1)

Las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada unidad de actuación urbanizadora, quedan reflejadas en los planos de ordenación detallada pudiendo en su caso ser precisadas en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo o mejora (incluidos o no en su caso, en los Programas de Ejecución), al menos en los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General.

A este respecto, la fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumplirá los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística.

Reservas de suelo para aparcamientos.

En cada UA se prevén reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m²t edificables de cualquier uso.



Subcapítulo 3.: CONDICIONES ESTÉTICAS

Los propietarios y comunidades serán responsables del mantenimiento del aspecto exterior de todo edificio, debiendo conservarlos en condiciones de seguridad y aspecto exterior correctos.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Artículo 5.1.3.1. Fachadas y medianeras

Las plantas bajas dedicadas a otros usos de los residenciales deberán diseñarse con el conjunto del edificio.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales en paramentos exteriores:

- Revoco mediante el proyectado, sobre el paramento de fachada, de mortero de cemento de árido grueso, consiguiendo así texturas rugosas
- Aplacados cerámicos y vitrificados.
- Revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como fibrocementos.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se utilizará gama terrosas en paramentos exteriores. Asimismo se prohíbe la imitación de detalles ornamentales o de materiales como piedra, ladrillo o madera, mediante pinturas o pulverizados.

La tonalidad y material de los zócalos deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales, quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

La modificación de fachadas en edificios no catalogados deberá justificarse mediante un estudio que garantice un resultado homogéneo, debiendo tener el consentimiento de la comunidad en caso de edificios de carácter colectivo. La colocación de cierres en terrazas y balcones deberá contar con el consentimiento del conjunto de propietarios.

**Artículo 5.1.3.2. Carpintería y cerrajería**

Salvo en obras de nueva planta, en cualquier otra intervención arquitectónica se utilizará carpintería de madera, hierro, PVC o aluminio lacado en colores tradicionales y oscuros; exentos de brillos y destellos metálicos.

Artículo 5.1.3.3. Cubiertas

En edificios residenciales las cubiertas serán inclinadas.

La cobertura se realizará con teja cerámica o pizarra; es recomendable la utilización de la teja árabe con canal y cobija independientes, aunque también se permitirá el uso de la teja mixta.

El color será rojizo terroso u oscuro, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado.
- Fibrocemento
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.
- PVC y materiales plásticos en general.

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobreelevaciones en los paños de baranda. La iluminación de los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante elementos acristaladas inclinadas.

En caso de rehabilitación que conserve la fachada, se permitirá mantener la ubicación y características de aquellos elementos singulares de la edificación (incluidos cuerpos volados) que se adapten a la arquitectura tradicional.

Artículo 5.1.3.4. Vallado de solares

Los solares no edificados o en proceso de construcción deberán cerrarse con una valla de dos(2) metros de altura como mínimo ejecutada con un material resistente e incombustible, estando el Ayuntamiento facultado para determinar su situación respecto la alineación de fachada.

**Artículo 5.1.3.5. Anuncios y banderolas publicitarias**

1. La instalación de anuncios, banderolas, rótulos y cualquier elemento que colocados de forma perpendicular a la fachada invadan la vía pública no podrán estar a una altura menor de tres metros y cincuenta centímetros(3,5) de la rasante de la acera. El vuelo máximo de estos elementos se fija en setenta (70) centímetros, debiendo quedar retranqueados respecto del límite exterior del acerado, en caso de existir, al menos veinte(20) centímetros.
2. Los toldos deberán colocarse de forma que, una vez extendidos, no molesten al viandante.
3. Deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento con anterioridad a la instalación.
4. Los elementos que no cumplan estos requisitos quedarán fuera de ordenación, debiéndose retirar en los plazos determinados por la Corporación Municipal.

Artículo 5.1.3.6. Instalaciones en fachada

1. Como se ha mencionado en los capítulos anteriores de dotaciones y condiciones ambientales, no podrán instalarse en fachada elementos correspondientes a acondicionamiento de aire, evacuación de humos o antenas como elementos sobresalientes en ella (salvo que sea de reducidas dimensiones, y absolutamente necesarias para dar cobertura a determinados servicios, como telefonía móvil, wifi, etc)..
2. Los acondicionadores empotrados en ella deberán quedar integrados y ocultos desde el vial.
3. En procesos de sustitución de edificios el cableado de fachada, instalación eléctrica, alumbrado público y telefonía, se canalizará bajo tubo en el tramo correspondiente de acerado; La realización de instalaciones subterráneas se realizará siempre que sea técnica y económicamente posible para alinearse con lo dispuesto en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 5.1.3.7. Protección del arbolado

Toda eliminación o sustitución de arbolado, esté situado o no en zonas calificadas como verdes, deberá ser debidamente justificado y solicitado al Ayuntamiento, que a la vista del informe previo redactado por el personal competente.



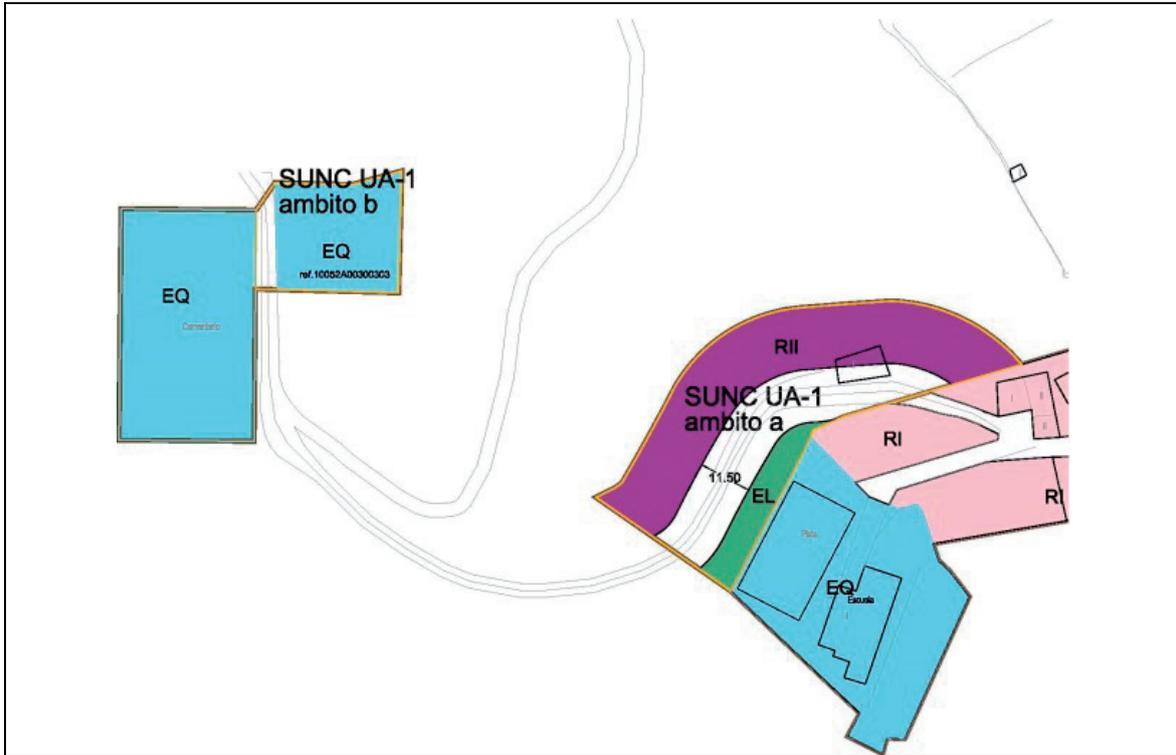
Capítulo 2: GESTIÓN

Subcapítulo 2.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. FICHAS

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 1

DENOMINACIÓN:	AR 1 - UAU-1
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZOU-2
NORMA EDIFICATORIA: RII, EQ, EL	PLANO: O.D.01.3
RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN: Conforme al artículo 74 LSOTEX y 27 RPLANEX, y Disposición Adicional Tercera de LSOTEX.	

PARAMETROS TOTALES (OE)	SUPERFICIE TOTAL:	3.119,02 m ² Ámbito a: 2389,71 m ² Ámbito b: 729,30 m ²	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE) Situada en la parte oeste del núcleo de Casares de las Hurdes.
	APROV. MEDIO:	0,68 u.a./ m ² s	GESTIÓN DE SUELO:
DETERMINACIONES DE OD	COEF. EDIFICABILIDAD:	1,58 m ² t/ m ² s	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directa/Indirecta
	SUPERFICIE EDIFICABLE:	1.341,48 m ²	ORDENACIÓN DETALLADA: Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)	SUPERFICIE DE VIALES:	788,43 m ²	FIGURA DE DESARROLLO: Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización
	ZV-Zona Verde:	259,80 m ² s	Aparcamiento público: 11
	EQ-Equipamiento:	700,74 m ² s	Aparcamiento privado: 22 Nº plazas totales: 33
La LSOTEX indica una cesión del 10% de la superficie de la unidad de actuación, correspondiente a 311,9 m ² s.			



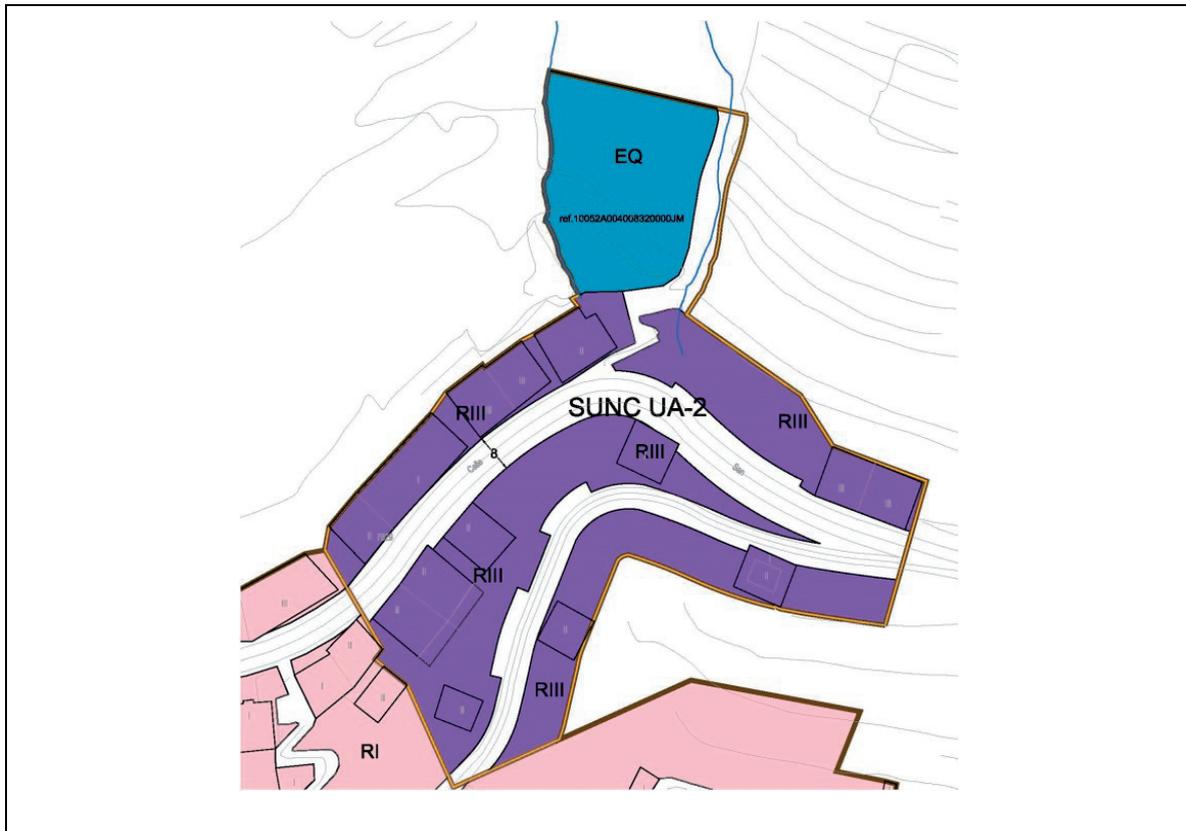
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Residencial II
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial Transición.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Los que no se especifican en la ordenanza Residencial Transición.	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza Residencial Transición.



FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 2

DENOMINACIÓN:	AR 2 - UAU-2
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZOU-3
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL	PLANO: O.D.01.1
RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN: Conforme al artículo 74 LSOTEX y 27 RPLANEX, y Disposición Adicional Tercera de LSOTEX.	

TOTALES		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)	
	SUPERFICIE TOTAL:	8.900,78 m ²	Situada en la parte norte del núcleo de Huetre.
PARAMETROS (OE)	APROV. MEDIO:	0,7 u.a./ m ² s	GESTIÓN DE SUELO:
	COEF. EDIFICABILIDAD:	1,20 m ² t/ m ² s	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directa/Indirecta
DETERMINACIONES DE OD	SUPERFICIE EDIFICABLE:	5.331,54 m ²	ORDENACIÓN DETALLADA: Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
	SUPERFICIE DE VIALES:	2.182,23 m ²	FIGURA DE DESARROLLO: Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización
RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)			
ZV-Zona Verde: 0,00 m ² s		Aparcamiento público: 32	
EQ-Equipamiento: 1.387,02 m ² s		Aparcamiento privado: 64	
		Nº plazas totales: 96	
La LSOTEX indica una cesión del 10% de la superficie de la unidad de actuación, correspondiente a 890,07 m ² s.			



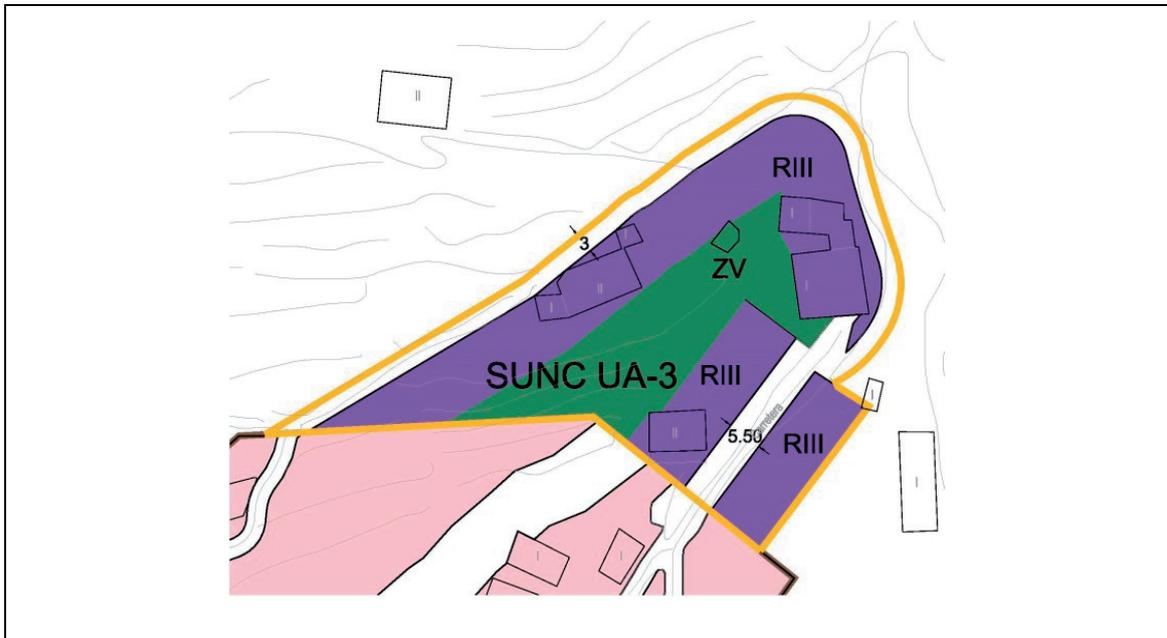
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Residencial III
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial Ensanche.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Los que no se especifican en la ordenanza Residencial Ensanche.	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza Residencial Ensanche.



FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 3

DENOMINACIÓN:	AR 3 - UAU-3
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZOU-3
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL	PLANO: O.D.01.2
RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN: Conforme al artículo 74 LSOTEX y 27 RPLANEX, y Disposición Adicional Tercera de LSOTEX.	

TOTALES		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)	
	SUPERFICIE TOTAL:	3.103,12m ²	Situada en la parte norte del núcleo de Robledo.
PARAMETROS (OE)	APROV. MEDIO:	0,67 u.a./ m ² s	GESTIÓN DE SUELO:
	COEF. EDIFICABILIDAD:	1,20 m ² t/ m ² s	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directa/Indirecta
DETERMINACIONES DE OD	SUPERFICIE EDIFICABLE:	1.734,27 m ²	ORDENACIÓN DETALLADA: Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
	SUPERFICIE DE VIALES:	639,81 m ²	FIGURA DE DESARROLLO: Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización
RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)			
ZV-Zona Verde: 729,04 m ² s		Aparcamiento público: 11	
EQ-Equipamiento: 0,00 m ² s		Aparcamiento privado: 21	
		Nº plazas totales: 32	
La LSOTEX indica una cesión del 10% de la superficie de la unidad de actuación, correspondiente a 310,31 m ² s.			



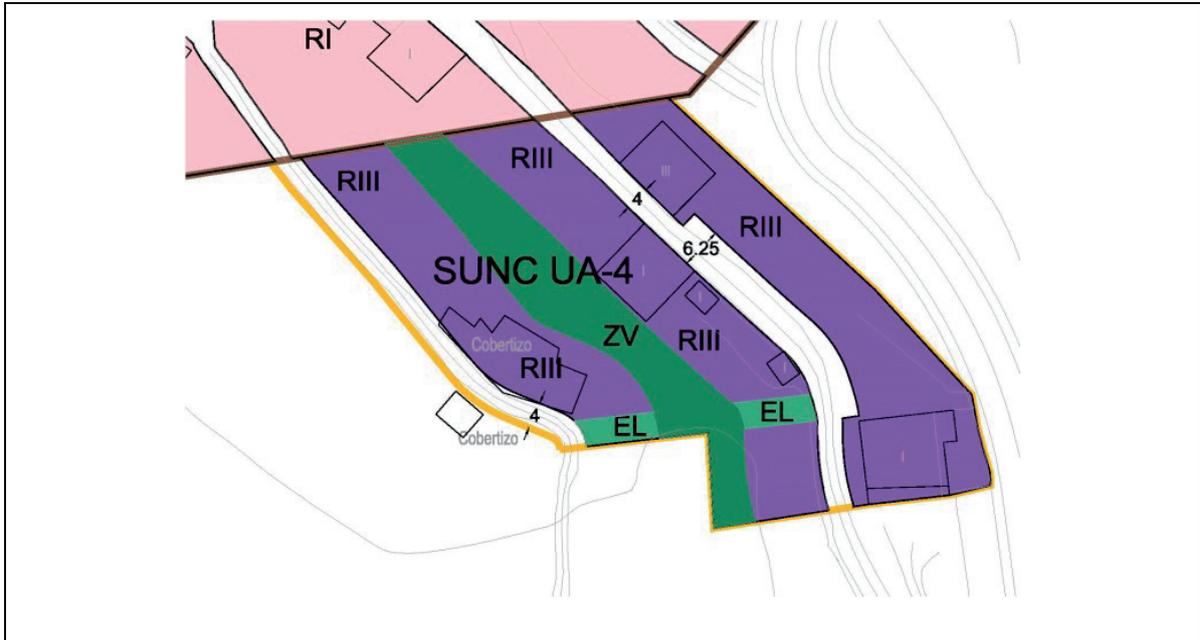
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Residencial III
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial Ensanche.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Los que no se especifican en la ordenanza Residencial Ensanche.	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza Residencial Ensanche.



FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 4

DENOMINACIÓN:	AR 4 - UAU-4
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZOU-3
NORMA EDIFICATORIA: RIII, EQ, EL	PLANO: O.D.01.2
RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN: Conforme al artículo 74 LSOTEX y 27 RPLANEX, y Disposición Adicional Tercera de LSOTEX.	

TOTALES		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)	
	SUPERFICIE TOTAL:	3.798,03 m ²	Situada en la parte sur del núcleo de Robledo.
PARAMETROS (OE)	APROV. MEDIO:	0,58 u.a./ m ² s	GESTIÓN DE SUELO:
	COEF. EDIFICABILIDAD:	1,20 m ² t/ m ² s	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directa/Indirecta
DETERMINACIONES DE OD	SUPERFICIE EDIFICABLE:	3.011,99 m ²	ORDENACIÓN DETALLADA: Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
	SUPERFICIE DE VIALES:	786,04 m ²	FIGURA DE DESARROLLO: Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización
RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)			
			Aparcamiento público: 12
	ZV-Zona Verde: 805,86 m ² s		Aparcamiento privado: 23
	EQ-Equipamiento: 0,00 m ² s		Nº plazas totales: 35
La LSOTEX indica una cesión del 10% de la superficie de la unidad de actuación, correspondiente a 379,80 m ² s.			



USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Residencial III
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Residencial Ensanche.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Los que no se especifican en la ordenanza Residencial Ensanche.	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza Residencial Ensanche.

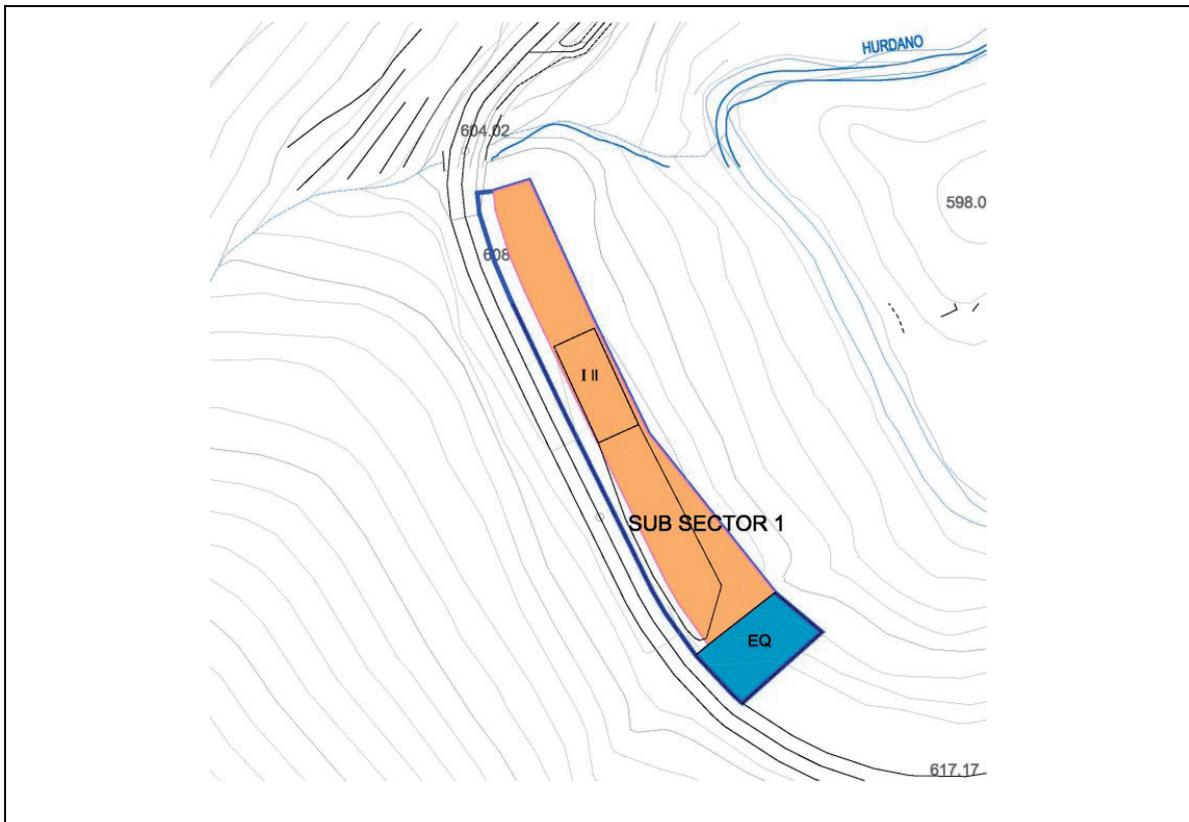


Subcapítulo 2.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. FICHAS.

FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 5

DENOMINACIÓN:	SUB-01
SUELO URBANIZABLE	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZOU-4
NORMA EDIFICATORIA: III, EQ	PLANO: O.D.01.4
RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN: Conforme al artículo 74 LSOTEX y 27 RPLANEX, y Disposición Adicional Tercera de LSOTEX.	

TOTALES		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)
	SUPERFICIE TOTAL: 2.957,08 m ²	Situada en la parte sur del termino municipal en la carretera CC-55.2.
PARAMETROS (OE)	APROV. MEDIO: 0,66 u.a./ m ² s	GESTIÓN DE SUELO:
	COEF. EDIFICABILIDAD: 1,00 m ² t/ m ² s	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directa/Indirecta
DETERMINACIONES DE OD	SUPERFICIE EDIFICABLE: 1.941,26 m ²	ORDENACIÓN DETALLADA: Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
	SUPERFICIE DE VIALES: 563,08m ²	FIGURA DE DESARROLLO: Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización
RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)		
	ZV-Zona Verde: 0,00 m ² s	Aparcamiento público: 10
	EQ-Equipamiento: 452,74 m ² s	Aparcamiento privado: 20
		Nº plazas totales: 30
La LSOTEX indica una cesión del 10% de la superficie de la unidad de actuación, correspondiente a 295,70 m ² s.		



USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Actividad económica: Industrial	Industrial II
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Industrial II.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Los que no se especifican en la ordenanza industrial.	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza industrial.

ACTUACIONES NECESARIAS

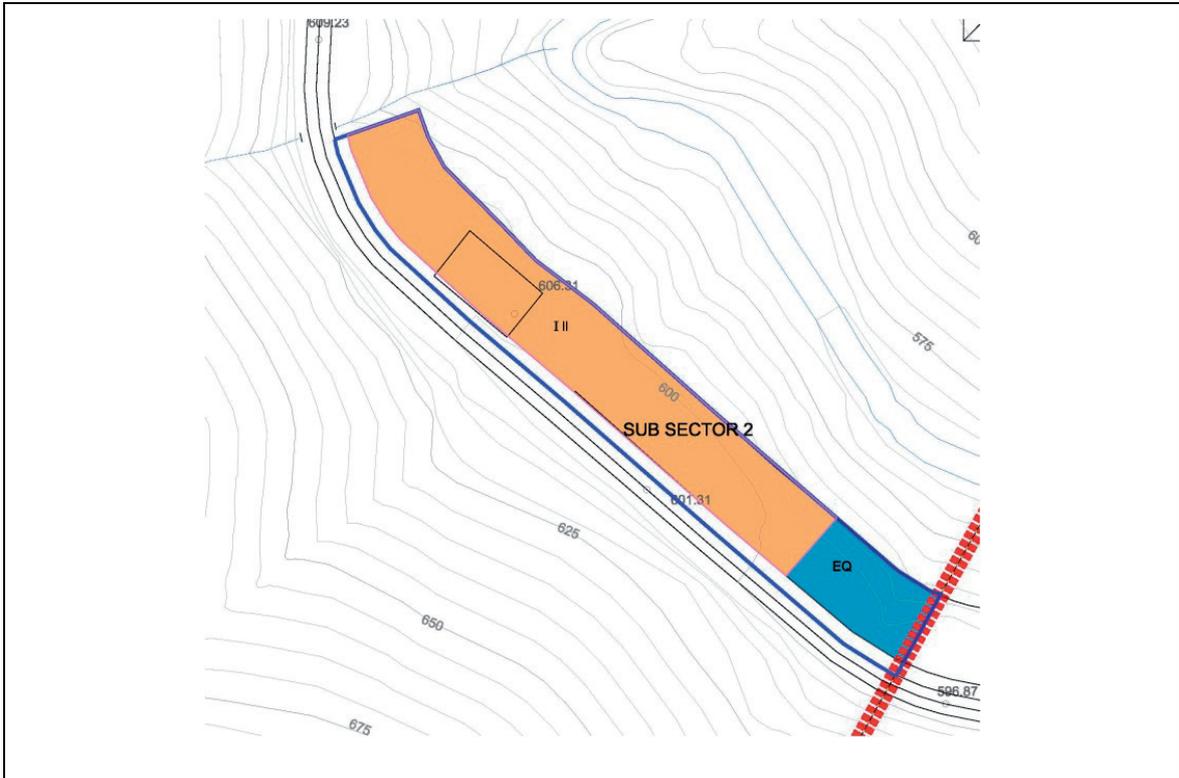
La actuación requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago por afectar a la Zona de Policía de cauce del Río Hurdano.



FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA: 6

DENOMINACIÓN:	SUB-02
SUELO URBANIZABLE	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZOU-4
NORMA EDIFICATORIA: III, EQ	PLANO: O.D.01.4
RÉGIMEN DE LA ACTUACIÓN: Conforme al artículo 74 LSOTEX y 27 RPLANEX, y Disposición Adicional Tercera de LSOTEX.	

TOTALES		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN (OE)	
	SUPERFICIE TOTAL:	6.823,02 m ²	Situada en la parte sur del termino municipal en la carretera CC-55.2.
PARAMETROS (OE)	APROV. MEDIO:	0,69 u.a./ m ² s	GESTIÓN DE SUELO:
	COEF. EDIFICABILIDAD:	1,00 m ² t/ m ² s	SISTEMA DE ACTUACIÓN: Gestión Directa/Indirecta
DETERMINACIONES DE OD	SUPERFICIE EDIFICABLE:	4.719,15 m ²	ORDENACIÓN DETALLADA: Se podrá proponer otra ordenación detallada, mediante un PERI (Plan Especial de Reforma Interior)
	SUPERFICIE DE VIALES:	1.061,70 m ²	FIGURA DE DESARROLLO: Programa de ejecución (podrá proponer otra ordenación detallada). Proyecto de urbanización
RESERVAS USOS PÚBLICOS (OD)			
ZV-Zona Verde: 0,00 m ² s		Aparcamiento público: 24	
EQ-Equipamiento: 1.042,17 m ² s		Aparcamiento privado: 48	
		Nº plazas totales: 72	
La LSOTEX indica una cesión del 10% de la superficie de la unidad de actuación, correspondiente a 682,30 m ² s.			



Actividad económica: Industrial	Industrial II
Actividad económica: Industrial	Industrial II
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza Industrial II.	Residencial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza.
USO PROHIBIDO	
Los que no se especifican en la ordenanza industrial.	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza industrial.

ACTUACIONES NECESARIAS

La actuación requerirá autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo por afectar a la Zona de Policía de cauce del Río Hurdano.



Capítulo 3: INFRAESTRUCTURAS

Artículo 5.3.1. Condiciones generales

1. Vinculación.

Las Normas detalladas en este Capítulo, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

2. Condiciones de dimensionado.

1. Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan interferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infra-dimensionamientos.
2. Las condiciones que a continuación se establecen, han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.
3. Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

Subcapítulo 3.1.: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y cloración, vigente en cada momento.

2. Dotación mínima.

En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos (la unidad familiar constará de 4 habitantes/vivienda):

- Uso viviendas, residencias y hoteles..... 250 l/habitantes/día.
- Uso industrial 0,5 l/segundo/ hectárea.
- Riego e incendios 50 l/habitantes/día.

En todo proyecto se documentará en forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.



Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos.

El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

3. Características de la red.

1. La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de tres (3) atmósferas.
2. La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.
3. Los conductos serán subterráneos y el recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del 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 y cinco (65) centímetros, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería.
4. Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior.

4. Dimensiones de los depósitos.

La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la suficiente como para albergar la cantidad de agua necesaria para un día de abastecimiento a la población.

5. Abastecimiento por pozos.

1. Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de cincuenta (50) metros de fosas sépticas, pozos de filtración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
2. Los pozos deberán situarse a más de mil (1.000) metros de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.
3. Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

6. Red de riego.

1. En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.



2. La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.
3. El consumo mínimo se considera de veinte (20) m³ por hectárea.
4. Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de ochenta (80) milímetros de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.
5. Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de cuarenta (40) metros no pudiendo ser superior a ochenta (80) metros.
6. Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura, de material seleccionado procedente de la excavación.

7. Hidrantes

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en el CTE –DB-SI.

Subcapítulo 3.2.: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

1. Distribución.

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 y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

2. Nivel de iluminación.

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales: Iluminación media: 15 LUX – 20 LUX

Coefficiente de uniformidad: 1,2

Vías secundarias: Iluminación media: 10 LUX – 15 LUX

Coefficiente de uniformidad: 0,25



3. Elementos.

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Corporación Municipal.

Se recomienda el uso de lámparas de tecnología led, 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 proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán conforme al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o la normativa vigente correspondiente.

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.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste.

En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).

Subcapítulo 3.3.: RED VIARIA

Las vías de nueva creación que se definen en el Plan deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente.

En las vías existentes del casco consolidado, no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el Plan General o instrumentos que lo desarrollen.

— Vía pavimentada. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento veinte centímetros (150 cm).



- Itinerarios peatonales. Tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 %), y para evacuación de aguas pluviales, se dispondrán dispositivos tipo imbornales o similar. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2 %).
- Vados. 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. Siempre cumpliendo la normativa en vigor en materia de accesibilidad.

1. 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 Promoción a la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla (DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.), o a la normativa sustitutiva en vigor en materia de accesibilidad en el momento de producirse la actuación.

Subcapítulo 3.4.: RED DE SANEAMIENTO

1. Características de la red.

1. Cuando exista una única red de alcantarillado público debe disponerse un sistema mixto o un sistema separativo con una conexión final de las aguas pluviales y las residuales, antes de su salida a la red exterior. La conexión entre la red de pluviales y la de residuales debe hacerse con interposición de un cierre hidráulico que impida la transmisión de gases de una a otra y su salida por los puntos de captación tales como calderetas, rejillas o sumideros. Dicho cierre puede estar incorporado a los puntos de captación de las aguas o ser un sifón final en la propia conexión.
2. Cuando existan dos redes de alcantarillado público, una de aguas pluviales y otra de aguas residuales debe disponerse un sistema separativo y cada red de canalizaciones debe conectarse de forma independiente con la exterior correspondiente.
3. Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en treinta (30) centímetros en los viales y veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.
4. La pendiente mínima ser del cero con cinco por ciento (0,5 %), estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.



5. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de quinientos (500) metros de éste (se dispondrán preferentemente a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante).
6. En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga.
7. La profundidad mínima de las conducciones será de un (1) metro, colocándose sobre lecho de hormigón.

Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.
8. Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de cincuenta (50) metros en trazados rectos.
9. Cada cincuenta (50) metros y en los encuentros de las calles se construirán imborrables para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sinfónicos conectados a la red mediante pozos registrables.
10. Los tramos de los arroyos que discurren sin encauzar y a cielo abierto por suelo urbano, se mantendrán con protecciones necesarias para garantizar la seguridad adecuada.
11. Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

2. Fosas sépticas.

1. En suelo urbano no se podrá verter a fosas sépticas, salvo que se utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.
2. En suelo no urbanizable podrán construirse fosas sépticas con la condición de que se encuentren lo suficientemente alejadas de los puntos de captación de agua para usos domésticos.
3. El proyecto y ejecución están sujetos a lo dispuesto en la reglamentación correspondiente.
4. La fosa distará un mínimo de cinco (5) metros de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.



Subcapítulo 3.5.: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Centros de Transformación.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada o pública, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

En los nuevos desarrollos deberán preverse espacios destinados a este fin. Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todos los tipos de suelos urbanos:

- a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
- b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías espacios públicos (zonas verdes).

2. En el suelo urbano de zonas no industriales:

- a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
- b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes ni en espacios públicos previstos para tal fin.

3. En el suelo urbano 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.

4. Red de distribución.

1. El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrotécnicos de Baja Tensión vigentes.
2. Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.



Subcapítulo 3.6.: RED DE TELECOMUNICACIÓN

Deberán ajustarse a lo establecido por la LEY 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

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

Subcapítulo 3.7.: OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas. La realización de instalaciones subterráneas se realizará siempre que sea técnica y económicamente posible para alinearse con lo dispuesto en el art. 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan la normativa y legislación sectorial aplicable.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CASARES DE LAS HURDES.

El presente documento contiene compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone del Plan General Municipal de Casares de Las Hurdes, provincia de Cáceres.

1: INTRODUCCIÓN

La delimitación de suelo urbano vigente fue redactado por el equipo dirigido por la arquitecta Carolina Tejeiro Vidal, aprobándose definitivamente el 19 de diciembre de 1.985 por la Comisión Provincial de Urbanismo, entrando en vigor tras su publicación en el boletín de la provincia el 23 de enero de 1.986.

Esta Delimitación clasifica el suelo del término municipal en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano, sin previsión de Suelo Urbanizable.

La situación actual, tras veintiocho años de vigencia del proyecto de delimitación de suelo urbano, desfasado en las actuales circunstancias aunque hayan cumplido con su función hasta la fecha, se muestra con una actividad urbanística mínima y con la previsión de algún desarrollo de difícil ejecución en el centro del núcleo.

El documento de la Delimitación de Suelo actual es en general ajustado a la especificidad de este municipio, parte de la información recogida en él ha servido para elaborar este documento. Las ordenanzas, si bien son admisibles en su conjunto, contienen algunas lagunas en el tratamiento de las condiciones de edificación y otros aspectos. En cuanto a las condiciones de edificabilidad, estéticas, alturas y rasantes contenidas en las Ordenanzas resultan bastante adaptadas a la realidad del municipio.

2: OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLANAMIENTO Y CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL

2.1.: OBJETO DEL PLAN

El presente Plan define la ordenación de la totalidad del municipio, distingue la ordenación estructural de la detallada y prevé mecanismos para la ejecución del planeamiento. Teniendo en cuenta las características del ámbito a ordenar, sobre todo en cuanto a población, previsiones demográficas y extensión del término, se ha optado por criterios de máxima simplicidad y mínimo contenido necesario sin menoscabar la operatividad del Plan.



2.2.: FIGURAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

La máxima complejidad viene dada, no por una problemática derivada de una demografía en expansión o de una concurrencia de usos difícil de compatibilizar, sino, sobre todo, de las especiales características del suelo no urbanizable, incluido totalmente en la Red Natura 2000 y afectado por el ZEC LAS HURDES (ES4320011), así como la ZEPA HURDES (ES0000355). En consecuencia se ha optado por considerar todo el suelo no urbanizable afectado por estas figuras de protección ambiental como protegido, en atención a los valores ambientales a preservar. No obstante, se dan unas necesidades de nuevos desarrollos urbanos que implican la necesidad de incluir ciertos ámbitos de crecimiento dentro del suelo urbano no consolidado. En este sentido se ha procurado limitar su incidencia ambiental mediante la aplicación de determinaciones contenidas en las fichas de planeamiento y que habrán de tener en cuenta las figuras de planeamiento de desarrollo.

2.3.: OROGRAFÍA

La orografía ha sido otro factor determinante para la propuesta de crecimiento del municipio. Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, el término municipal se caracteriza por sus fuertes pendientes. Es por ello que la mayor parte de crecimiento se produzca en la zona con menor pendiente para favorecer a los futuros desarrollos.

Dentro del suelo urbano vigente, se han creado espacios residuales debido a su fuerte orografía. Se plantea un desarrollo mediante unidades de actuación de tamaño pequeño para facilitar los procesos.

2.4.: ESTADO DE LA EDIFICACIÓN Y LA TRAMA URBANA EXISTENTE

La práctica inexistencia de parcelas vacías edificables en el suelo urbano, dado que las existente tienen una orografía muy complicada para su desarrollo y la falta de agilidad municipal para iniciar procesos de ampliación o modificación para posibilitar la construcción en suelo urbano han ocasionado la necesidad del Plan General Municipal.

Respecto al nivel de cumplimiento de la normativa actual, salvo en lo referente a la escasa edificación en suelo no urbanizable, hay que señalar la ausencia de graves infracciones, habiéndose mantenido la edificación dentro de la tipología contenida en ella.

El viario principal se adapta a los desniveles existentes siguiendo las curvas de nivel. El núcleo histórico se articula mediante calles estrechas, de menos de 5 metros de anchura en su mayoría. Por ello, las alineaciones propuestas en las unidades de



actuación son asimismo estrechas, de 5 metros en su mayoría, de modo que los nuevos desarrollos no supongan una alteración de la morfología actual del trazado viario. Es también un modo de abaratar los costes de urbanización en zonas donde las fuertes pendientes gravan mucho la ejecución del viario.

3: CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

De conformidad con las conclusiones del análisis del medio natural y los objetivos del Plan, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable (artº. 11 LSOTEX y artº. 6 y 7 RPLANEX) y zonas de afección de normativas sectoriales (todas las determinaciones pertenecen a la Ordenación Estructural OE):

La localización territorial y la delimitación de las áreas de protección establecidas se expresan gráficamente en el plano de ordenación nº OE.2. de este Plan General.

Áreas de protección de los dominios públicos.

Los suelos protegidos como SNUP-AC. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Cauces), SNUP-AP. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Vías Pecuarias), SNUP-IE. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (Carreteras y Equipamientos); corresponden a los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por las legislaciones sectoriales de Aguas, así como las relativas a Carreteras, Minas, Líneas de Energía Eléctrica, etc.

Los dominios públicos de las riberas y zonas húmedas SNUP-AC. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental (Cauces).

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan regulados por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

Corresponde en su totalidad a las riberas del río Hurdano, en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos y la zona de policía, así como pequeños arroyos.

El objetivo de protección de estos cauces naturales que discurren por el territorio municipal, sus riberas y terrenos inundables, es asegurar el paso de las aguas hacia su cuenca



hidrográfica natural, la preservación de los ecosistemas vegetales y faunísticos adaptados a los cauces, la conservación de la calidad ambiental del medio hídrico en su conjunto, y la limitación de los impactos paisajísticos que pudieran producirse en estas zonas, como consecuencias de actuaciones antrópicas.

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

Los dominios públicos de la red de caminos y vías pecuarias: SNUP-AP. Suelo no urbanizable de protección Ambiental (Vías pecuarias)

En estos elementos territoriales se trata de remarcar la protección que por la ley sectorial les corresponde. Las vías pecuarias del término municipal, constituyen un patrimonio de gran importancia histórico cultural.

Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura puesto que si bien en el momento actual han perdido buena parte de su utilización pecuaria intensiva su existencia permite su puesta en valor como soporte de corredores verdes o pasillos ecológicos.

Es preciso en primer lugar reafirmar su condición de bienes de dominio público, en el que no es posible autorizar sino ocupaciones temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente.

Las vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Casares de las Hurdes son:

N.º	Denominación	Longitud Aprox. (m)	Anchura Máxi. (m)	Superf. Aprox (m ²)
1	10051.001	Cordel de Salamanca	6.800	15

Entrando por Serradilla de la Llana, Salamanca, y siguiendo dirección "sur" con un ancho aproximado de 15 metros, y una longitud total de 6,8 Km., atraviesa todo el término municipal de Casares de Las Hurdes.

El cordel entra en el término de Casares por el paraje conocido como "Loma de los Sembrados", en su zona occidental, avanza cruzando la "Pista del Monte" y gira hacia la derecha entrando en la zona denominada "La Viña", dedicada a la explotación forestal de pinos.



Sigue avanzando casi paralelo al tendido eléctrico, dejando Robledo a la derecha y Carabusino a la izquierda, por la parcela 1220 (según R.C.), para unos 150 metros después cruzar con la carretera de Casares de Las Hurdes a Ciudad Rodrigo. Pasa el paraje conocido como "La calzada" en donde se reconoce su pared derecha, que a intervalos se pierde entre helechos o bien desaparece.

Vuelve a cruzar la carretera y entra en las fincas 302 y 303, en donde las lindes permiten ver claramente las paredes del cordel, pese a que todo el cordel está ocupado por pinos, helechos y jaras. Las fincas colindantes están dedicadas a la explotación de olivos y frutales (cerezos).

En esta zona, parte del cordel está intransitable, debido a que se ha usado como escombrera para el desmonte de la carretera.

Cruza la carretera otra vez, pasando al paraje conocido como "Cabecito" entrando por la parcela 725 y saliendo por la 719, ambas de olivos; aquí las paredes están prácticamente derrumbadas.

Por última vez cruza la carretera y baja en línea recta atravesando la finca conocida como "Veguitas", para finalmente llegar al casco urbano entrando por "La Cruz". Este último trayecto es casi imposible reconocerlo, ya que prácticamente no existen evidencias de su trazado (posible usurpación del Cordel por los vecinos colindantes). Desde el casco se desconoce su continuación, pero se cree que entraba en Nuñomoral bajando a Zarza de Granadilla.

Dominios públicos y zonas de protección de las infraestructuras y equipamientos Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (Carreteras y Equipamientos)

Definidas por referencia a su legislación específica.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas eléctricas, gasoductos, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos.

Áreas de protección de terrenos que reúnen valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, arqueológico.

Los terrenos que son merecedores de un régimen de protección garante del mantenimiento de sus características en razón de sus valores naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, son los incluidos en las SUNP-N1. Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC-ZEPA); SUNP-N2. Suelo no urbanizable de protección Natural (Agrícola); SNUP-C1. Suelo no urbanizable de protección de Cultural de Yacimientos Arqueológicos.



Áreas de protección natural de ZEC. SUNP-N1. Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC y ZEPA).

La Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006, establece, de conformidad con la Directiva Comunitaria 92/43 CEE, de la región biogeográfica mediterránea. El término municipal está afectado por el ZEC:

ZEC LAS HURDES (ES4320011)

El término municipal de Casares de Las Hurdes se encuentra en su totalidad dentro del ZEC de Las Hurdes, declarado en Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres.

En su extremo más occidental aparecen los altos de la Boya chica y la Boya. En el oriental alcanza el río Alagón; siendo éste su límite hasta la desembocadura del río de los Ángeles que constituye el límite sur del espacio. Este espacio se sitúa en las cumbres de las sierras desde la sierra de la Corredera localizándose de oeste a este hasta el valle del río Alagón, destacando la presencia de las sierras del Cordón y de las Cañas, quedando fuera del área la sierra del Horno.

Un total de 23 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 10 son hábitats y 13 se corresponden con taxones del Anexo II. Dos hábitats muy característicos pueden observarse dentro de este espacio, las fruticedas y arboledas de enebros (*Juniperus oxycedrus*) y los Brezales secos. Posee taxones poco habituales en otros espacios que se pueden observar aquí como el caso de los invertebrados capricornio de las encinas (*Cerambyx cerdo*), el ciervo olante (*Lucanus cervus*) catalogada como Vulnerable en el Catálogo Regional de especies amenazadas y la mariposa, *Euphydryas aurinia* catalogada como de "interés especial", así como dos lacértidos igualmente de distribución restringida, la lagartija serrana (*Lacerta monticola*), catalogada como de interés especial y el lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberi*). Dentro de las plantas hay que destacar especies como *Festuca elegans* y *Veronica micrantha* en este espacio, catalogadas como de interés especial.

ZEPA HURDES (ES0000355)

Espacio situado en el norte de la provincia de Cáceres recogida la declaración en Directiva 2009/147/CEE del Consejo, de 30 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, colindante con la provincia de Salamanca. La principal característica es la existencia de altitudes medias próximas a los 1.000 m.s.n.m. Desde altitudes mínimas de 386 m.s.n.m. en el extremo sureste, donde alcanza el valle del Alagón a la altura de la cola del embalse de Gabriel y Galán alcanza con fuertes desniveles los 1.624 m.s.n.m., en la cumbre del Rongiero. Este espacio se sitúa en la falda sur de las cumbres de la Sierra de la Peña de Francia con una serie de sierras menores como la Sierra del Horno, la Sierra de La Canchera o la Sierra del Cordón y espacios de entresierras como el Corredor o Collado de La Zambrana. Con estas características y su amplia superficie (26.982 ha.)



Áreas de protección natural de HABITATS.

Requerirán protección las zonas que incluyan hábitats naturales de interés comunitario, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres como son:

COD	CONCEPTO	DESCRIPCIÓN
4030	Brezales secos	Brezal hidromorfomesomediterráneo ariánico-monchiquense y toledano-tagano
4030	Brezales secos	Brezal meso-supramediterráneo continental y seco luso-etremadurens
91EO	Bosques aluviales residuales (Alnion glutinoso-incanae)	Alisedas occidentales de piedemonte
9230	Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pyrenaica.	Micro-macrobosques puros o mixtos de carballo (Quercus robur) y melojo (Quercus pyrenaica), termo-supratemplados y submediterráneos, meso-supramediterráneos, hiperoceánicos a semicontinentales, sobre sustratos pobres (bosques antiguos de castaños)
9260	Bosques de Castanea sativa	
92A0	Bosques galería de Salix alba y Populus alba	
9330	Alcornocales de Quercus suber	
5210, 5211, 5214	Fruticedas y arboledas de Juniperus	Encinar acidófilo luso-extremadurens con peral silvestre (comunidades de Juniperus)
5120	Formaciones montañas de Genista purgans	
4030	Brezales secos	Brezal supramediterráneo berciano-sanabriense, lusitano-duriense y submediterráneo laciano-ancarens
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	Escobonales y piornales de xesteira



Dentro del Suelo no urbanizable de protección Natural (ZEC y ZEPA) se establecen varias subcategorías en función de la zonificación del Plan de Gestión de las ZEC "Las Hurdes" y "Sierras de Risco Viejo" y la ZEPA "Hurdes", considerando la necesidad de establecer un régimen de usos diferente en cada una de ellas, teniendo en cuenta los valores ambientales presentes.

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZIP2 - "Sierra de la Corredera"

Zona de media montaña que incluye algunos cordales principales. Los elementos clave presentes son: prados ibéricos silíceos de *Festuca indigesta* (6160) y alfilerillos, brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (4090), narciso asturiano y bisbita campestre.

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZIP9 - "Ríos Hurdano, Ladrillar y Esperabán"

Comprende los cauces de agua de mayor entidad de la comarca de Las Hurdes, ríos con aguas de gran calidad. Sus elementos clave son colmilleja del Alagón, comunidad de odonatos (*Macromia splendens*, *Gomphus graslini* y *Oxygastris curtisii*) y bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (91E0*).

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZAI2 - "Sierra de la Corredera"

Tramo de media ladera de la sierra ocupada por roquedos de entidad con bosques de encinas. El elemento clave es encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* (9340).

Áreas de protección de valores agrícola SNUP-N2. Suelo no urbanizable de protección Natural (Agrícola).

En esta zona se incluyen las áreas de cultivos en bancales del término municipal, por lo que el uso tradicional es de marcado carácter antrópico, con acciones encaminadas al aprovechamiento productivo y en ocasiones recreativo. El objetivo será la explotación de los recursos naturales de la zona, de forma respetuosa.

Áreas de protección de yacimientos arqueológico SNUP-C1. Suelo no urbanizable de protección de Cultural de Yacimientos Arqueológicos.

Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en suelo no urbanizable y que por sus características constructivas, valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o etnográficos son objeto de protección especial por la legislación sectorial de Patrimonio.

1. La Peña Rayá (Arte rupestre)

Coord. UTM X: 728952.26 Y: 4481000.9 HUSO 29	Coord. geogr. 40° 26' 50" N 6° 18' 02" W Hoja 551 - II
---	---

Por el camino a los cortafuegos, pasando el repetidor de T.V., quedando la roca a 350-400 m. de los Carrascales.

Es un grabado inciso profundo realizado con instrumentos metálicos. También aparecen algunas cazoletas y líneas piqueteadas.

Es una estrella de cinco puntas y complejos motivos geométricos, triangulares y cuadrangulares, constituyen el grueso de las manifestaciones. De las manifestaciones. No se observa ningún intento de representación naturalista, a pesar de que se ha sugerido la posibilidad de que se representen esquemáticamente armas como alabardas, puntas de lanza, etc. Se trata, en resumen, de un denso panel de representaciones geométricas lineales.

2. El Rizoso (Romano. Hábitat) (YAC79287)

Coord. UTM X: 730558.5 Y: 4481304.94 221572.9152 4483022.2207	Coord. geogr.: 40° 27' 02" N 6° 16' 59" W Hoja 551 – II
---	--

Al "este" de Carabusino, en las primeras huertas cruzando el río, en una zona abancalada, se encuentran materiales de adscripción romana.

3. El Gavilán (Romano. Hábitat) (YAC79290)

Coord. UTM X: 730524.24 Y: 4481025.77 HUSO 29 221661.8265 4482651.4439	Coord. geogr.: 40° 26' 51" N 6° 16' 59" W Hoja 551 – II
--	--

En una zona abancalada al sur de Carabusino.

4: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Como punto de partida para el análisis de delimitación del suelo urbano, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción que parece incontestable de la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual.

Los solares actuales no permiten la edificación, debido a las fuertes pendientes, por ellos se considera necesaria la incorporación de nuevas áreas con desniveles favorables.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes:

- a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX.



- b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.
- c) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

Se delimitan 4 unidades de actuación pertenecientes a esta clase de suelo urbano no consolidado, todos ellos de uso residencial, tipología Residencial I, II, III, y colindantes al núcleo urbano. Se han intentado formar unidades de poca dimensión y número de propietarios para facilitar su futuro desarrollo.

Las unidades 1, 3, y 4 se encuentran en la situación más favorable de crecimiento para el municipio, fácil acceso rodado desde la entrada al núcleo urbano y privilegiada situación.

La unidad 2, se encuentran en situación excepcional, ya que están en situación de legalización al tener colmatada su urbanización con todos los servicios necesarios y sus propietarios deben hacer frente a las cargas legales así como a los deberes legales correspondientes.

Área de Reparto	Unidad de Actuación	Suelo	Residencial		Dotaciones Públicas	A.M.
		Total	Superficie edificable (m ² s)	Techo (m ² t)		
01	UA-01	3.119,02	1.341,48	2.126,23	467,85	0,68
02	UA-02	8.900,78	5.331,54	6.397,84	1.335,12	0,70
03	UA-03	3.103,12	1.734,27	2.081,13	465,47	0,67
04	UA-04	3.798,03	3.011,99	2.206,13	569,70	0,58
	TOTAL	18.920,95	11.419,28	12.811,33	2.268,44	0,68



5: CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la escasa dotación actual de suelo industrial y de proteger tanto el suelo agrícola como los terrenos circundantes al núcleo que presentan mayores valores ambientales, incluyendo entre ellos las perspectivas visuales más emblemáticas de la población, el Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir de las estimaciones del propio Ayuntamiento.

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido. Se delimitan dos sectores de nueva creación, de uso industrial, y situados, en la carretera de acceso al núcleo de Las Heras.

Al suelo clasificado como urbanizable se le asigna como uso global el industrial.

Identificación	Superficie (m ²)	Uso Global	Aprovechamiento Objetivo (m ² t)	Aprovechamiento Medio (m ² t/m ² s)
SUB-01	2.957,08	Industrial	1.941,26	0,66
SUB-02	6.823,02	Industrial	4.719,15	0,69

6: CUANTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTO

		ACTUAL	PROPUESTO
SUELO URBANO	Consolidado	22,18 ha	18,39 ha
	No Consolidado	-	1,89 ha
TOTAL SUELO URBANO		22,18 ha	20,28 ha
SUELO URBANIZABLE		-	0,98 ha
SUELO NO URBANIZABLE		2053,95 ha	2056,76 ha
TOTAL MUNICIPIO		2076,12 ha	2076,12 ha

**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 20/06/2019 y n.º CC/033/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal simplificado.

Municipio: Casares de las Hurdes.

Aprobación definitiva: 25 de abril 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, 20 de junio de 2019.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

