



*ACUERDO de 31 de mayo de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativo al Plan Especial de Ordenación de Villarreal de San Carlos en Serradilla. (2019AC0007)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo de 2016, 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.b de la LSOTEX, y en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Serradilla no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

En el caso concreto, el plan especial tiene por objeto definir o proteger el paisaje o el medio natural, proteger y conservar el conjunto de interés cultural y arquitectónico y definir el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras del núcleo urbano de Villarreal de San Carlos (Pedanía perteneciente al municipio de Serradilla).



Se plantea con el fin de respetar las directrices marcadas desde las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes referentes a la elaboración de un documento de ordenación para el entorno que nos ocupa.

Así dentro del ámbito marcado se establece:

- 1.º) Una clasificación del suelo marcada por la no presencia de posibilidades de ampliación y el respeto a lo actualmente consolidado y la preservación del entorno no urbanizable.
- 2.º) La calificación de cada una de las clases de suelo permitidas.
- 3.º) Protección del patrimonio histórico y cultural.
- 4.º) Condiciones de urbanización tendentes a la mejora en las infraestructuras existentes y a establecer unas bases orientativas para la reurbanización del entorno.

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).

El citado plan especial ha contado con los preceptivos informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Cultural (08-07-11), de la Dirección General de Desarrollo Rural (06-02-15), de la Confederación Hidrográfica del Tajo (09-12-10), de la Dirección General de Infraestructuras y Agua (01-12-10) y de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental (06-10-10).

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, debiéndose adaptar a alguno de los concretos fines previstos contemplados en el artículo 72 de la LSOTEX, tras la reforma operada por Ley 9/2010 de 18 de octubre (DOE de 20-10-10).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 72 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

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

#### ACUERDA :

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se



publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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

Contra esta acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 mayo de 2016 se aprueba el Plan Especial de Ordenación quedando sus Normas Urbanísticas como sigue:

### CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

#### **Artículo 1.1. Contenido.**

El Plan Especial de Protección de Ordenación de Definición o Protección del Paisaje o el Medio Natural, de Protección y Conservación del Conjunto de Interés Cultural y Arquitectónico y de Definición del Trazado y Funcionamiento de las Redes de Infraestructuras de Villareal de San Carlos integra los siguientes documentos en base al artículo 84 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 7/2007 de 23 de Enero) de Extremadura:

1. Estudio Informativo (memoria y planimetría) de los aspectos del planeamiento en vigor que resultan afectados por el presente Plan Especial de Ordenación.
2. Memoria, descriptiva y justificativa.
3. Estudios complementarios (Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme el ordenamiento previsto y, señalándose los plazos para la realización de dichas acciones).
4. Normas Urbanísticas incluyendo:
  - Condiciones a las que deben ajustarse los proyectos técnicos para el desarrollo de obras de infraestructuras.
  - Reglamentación de la edificación de edificios o instalaciones destinados a equipamientos públicos o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
5. Catálogo de Bienes Protegidos (según los artículos 85, 87, 88 y 89 del RPLANEX) incluido dentro de las presentes Normas Urbanísticas.
6. Planos de Ordenación.
7. Documento de Inicio previo al Informe de Sostenibilidad Ambiental.

**Artículo 1.2. Naturaleza del Plan Especial de Ordenación.**

El Plan Especial de Ordenación define la ordenación urbanística en la totalidad del ámbito de Villareal de San Carlos estableciendo:

- La definición o la protección del paisaje o el medio natural adoptando las medidas y estableciendo las normas sobre usos exigidas por la legislación sectorial por concurrir valores de carácter ambiental, natural o paisajístico. Se establecen las previsiones para la utilización ordenada de los recursos naturales en garantía de la sostenibilidad del desarrollo y la conservación de los procesos ecológicos esenciales conforme lo establecido en el artículo 80 del RPLANEX.
- La protección y conservación de los inmuebles y conjuntos de interés cultural y arqueológico estableciendo las determinaciones reflejadas en el artículo 81 del RPLANEX.
- La definición del trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras, garantizando la adecuada conexión a las existentes y mejorando la accesibilidad a toda la zona de aplicación en base a lo requerido en el artículo 83 del RPLANEX.

**Artículo 1.3. Revisión del Plan Especial de Ordenación.**

El presente Plan Especial no se somete a unos plazos concretos para su revisión, por lo que su vigencia será en principio indefinida, no obstante y sin perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística, procederá la revisión del mismo en cualquiera de los siguientes supuestos:

- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan Especial.
- Que la aprobación de un instrumento de Ordenación del Territorio, exija expresamente dicha revisión de planeamiento urbanístico.
- Cuando se modifiquen las circunstancias que dan lugar a la redacción del Plan Especial. En el momento actual, o bien la legislación tanto en materia urbanística como en lo que respecta a la ordenación en materia de Patrimonio Artístico y Medioambiental.

**Artículo 1.4. Modificaciones del Plan Especial de Ordenación.**

Se entiende por Modificación del Plan Especial de Ordenación cualquier alteración de sus determinaciones que no quede incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, debiendo adaptarse en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 80 y 82 de la LSOTEX.

**Artículo 1.5. Ámbito de Aplicación y Vigencia.**

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial de Ordenación abarca el entorno del núcleo de población de Villareal de San Carlos en el Término Municipal de Serradilla,



con la delimitación que aparece grafiada en el plano N.º 1. Hoja 7. Ordenación de Suelo No Urbanizable de la Revisión de Normas Subsidiarias vigentes de Serradilla (Aprobación Definitiva el 30/06/2004- DOE 07/09/2004) y en el plano N.º 0.1. Clasificación y Calificación. Catálogo SNUR del Plan Especial.

Entrará en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será indefinido, según dispone el artículo 79.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieren tramitarse, y sin detrimento de su obligada Revisión en el caso de concurrir las circunstancias anteriormente mencionadas.

### **Artículo 1.6. Efectos.**

Este Plan Especial, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, producirá, de conformidad con su contenido:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre:
  - b.1. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:
    - Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino.
    - Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación exterior.
    - Edificaciones, construcciones e instalaciones en suelos urbanizables o no urbanizables fuera de ordenación por incumplimiento de los parámetros básicos de la edificación (altura máxima, edificabilidad y ocupación).

En ellas tan sólo se podrán autorizar obras de conservación y mantenimiento (artículo 4.2.1.e) que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En cuanto a los usos se mantendrán los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan Especial. No se podrán cambiar ni el uso ni la actividad a que estén destinados los edificios, construcciones o instalaciones y, si no estuvieran destinadas a ninguna actividad o uso en particular, no podrán implantarse.



b.2. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Constituido por el resto de Instalaciones, construcciones y edificaciones no incluidas en la anterior definición. Por ejemplo:

- Edificaciones, construcciones e instalaciones que incumplan parámetros secundarios de la edificación (condiciones estéticas).
- Por los usos a los que se destina el Edificio.

Se permitirán todas las obras excepto las de restauración, rehabilitación total del edificio y nueva planta (artículo 4.2.1.b,g,f), salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan Especial.

Se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas —indicadas anteriormente—, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

- c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.
- f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación en el Ayuntamiento de Serradilla. Además, según la Ley 15/2001, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística tiene un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

### **Artículo 1.7. Alcance de los documentos.**

1. La Memoria de Justificación del Plan Especial identifica los objetivos y expresa los criterios que justifican las determinaciones del Plan Especial por lo que la presente Normativa se interpretará de la manera más acorde a dichos criterios y objetivos.
2. Las Presentes Normas y Ordenanzas prevalecerán en lo relativo a régimen de suelo, ejecución del planeamiento, condiciones de uso y edificación y condiciones de protección.



3. El Catálogo tiene carácter normativo en todo lo relativo a los elementos a proteger y a los modos de intervención sobre los elementos incluidos en el mismo, determinados en las prescripciones individualizadas que contienen las Fichas de cada elemento. Su contenido complementa en materia de protección a las Ordenanzas.
4. Los Planos de Ordenación tienen carácter normativo en el establecimiento de alineaciones, parcelación y altura de la edificación, determinación de ámbitos de ordenación, y asignación de niveles de protección, de manera congruente con el contenido del Catálogo.

Cuando las determinaciones contenidas en los documentos normativos del Plan Especial no permitan una decisión unívoca en su aplicación, prevalecerá la interpretación más favorable a la protección del patrimonio y a las señas de identidad del Entorno de Villareal de San Carlos.

## CAPÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### ***Artículo 2.1. Clasificación del Suelo.***

La clasificación del suelo incluido en la Delimitación del Entorno de Villareal, a los efectos de la Legislación Urbanística se atiende a lo determinado por las vigentes NNSS de Serradilla (AD 30/06/2004 y publicación en DOE el 07/09/2004).

Así se incluye como suelo urbano, los terrenos que la vigente Ley 15/2001 de 14 de Diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) clasifican como tal en su artículo 9. El presente Plan especial no establece ninguna bolsa de suelo urbano no consolidado (artículo 9.2 de la LSOTEX).

#### ***Artículo 2.2. Regulación del suelo urbano consolidado.***

Las determinaciones del Plan Especial para el suelo urbano consolidado son las siguientes:

- a) Calificación pormenorizada de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan Especial establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de Usos Pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran de acuerdo a los criterios de protección.
- b) Condiciones, generales y particulares de Protección de aquellas edificaciones con algún valor relevante, mediante la Normativa de Protección y el Catálogo de Elementos Protegidos.

***Artículo 2.3. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano.***

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

***Artículo 2.4. Orden de prioridades y plazos en el desarrollo del suelo urbano.***

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan Especial, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualquiera de sus ramas y ámbitos territoriales. Se incluyen los solares y edificaciones ruinosas como Unidades de Intervención Preferente; estableciendo como plazo máximo para el inicio de la actuación —tendente a la materialización de la edificabilidad que les asigna el Plan Especial— dos (2) años, contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

***Artículo 2.5. Incumplimiento de plazos.***

La Administración urbanística actuante podrá sustituir el sistema de actuación previsto en el Plan Especial por otro de gestión pública, en caso de incumplimiento por los propietarios de los plazos establecidos en los apartados anteriores.

***Artículo 2.6. Urbanización en suelo urbano.***

El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

En suelo urbano (suelo urbano consolidado) será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con la siguiente precisión:

El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de la parcela sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Cualquier actuación deberá requerir el informe de la Consejería de Desarrollo Rural.

**Artículo 2.7. Requisitos generales para la edificación en suelo urbano.**

El suelo urbano, además de las limitaciones, condiciones y cargas que impone el presente Plan Especial, no podrá ser edificado hasta tanto no se haya adquirido la condición de solar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes Normas, en particular los que se establecen en el artículo 2.8 siguiente respecto a las garantías de ejecución de obras de urbanización. Cualquier actuación deberá requerir el informe de la Consejería de Desarrollo Rural.

En cualquier caso, no se permitirá la primera ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

## CAPÍTULO III

## CONDICIONES DE USO

**Artículo 3.1. Regulación de Usos.**

Estas Normas Generales reguladoras de los Usos tienen por objeto definir las condiciones de uso y utilización con independencia de la clase de suelo de que se trate, completando y adaptando en base al anexo I del RPLANEX los usos fijados en las vigentes NNSS.

El Plan Especial regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para las zonas de ordenanzas en las fichas de ordenación.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso. Las condiciones que se señalan a continuación son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

**Artículo 3.2. Tipos de Usos.**

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Según sus características sustantivas:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.
- Usos específicos.

b) Según su modo de implantación:

- Uso mayoritario.
- Uso compatible.

c) Según su destino urbanístico:

- Usos privados.
- Usos públicos.

**Artículo 3.3. Usos Globales, Pormenorizados y Específicos.**

1. Se entiende por uso global aquel que se asigna con carácter predominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados.

En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

- Uso Residencial (R).
- Uso Dotacional (D).
- Uso Terciario (T).

2. Se define como uso pormenorizado el destino concreto que el Plan Especial asigna a las parcelas de cada área vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

3. Se considera como uso específico el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.



La relación de los usos específicos y pormenorizados asociados a cada uso global que son considerados en las presentes Normas Urbanísticas es la que se expresa a continuación:

Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	
DOTACIONAL (D)	COMUNICACIONES (DC)	RED VIARIA (DCR)
		GARAJES Y APARCAMIENTOS (DCG)
		REDES DE INSTALACIONES (DCS)
	ZONAS VERDES (DV)	ÁREAS DE JUEGOS (DVA)
		JARDINES (DVJ)
	EQUIPAMIENTOS (DE)	INFRAEST-SERV.URBANOS (DEI)
		CULTURAL (DEC)
		ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DEA)
		SANITARIO-ASISTENCIAL (DES)
	TERCIARIO (T)	COMERCIAL (TC)
HOTELERO		HOTELES (THH)
		PENSIONES Y HOSTALES (THP)
		TURISMO RURAL (THR)
OFICINA (TO)		DESPACHO PROFESIONAL (TOD)
		SEDE INSTITUCIONAL (TOI)
RECREATIVO (TR)		

#### **Artículo 3.4. Usos Mayoritarios y Compatibles.**

- Uso Mayoritario: Es el uso que caracteriza la ordenación de un ámbito por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área considerada.
- Uso Compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.



## USO RESIDENCIAL

### **Artículo 3.5. Definición y Pormenorización.**

El uso global residencial (R) es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Unifamiliar (RU): que corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia.
- b) Plurifamiliar (RP): corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes.

### **Artículo 3.6. Régimen de Promoción de las Viviendas.**

Según el régimen de promoción de las viviendas, se distinguen dos categorías:

- Vivienda de promoción libre.
- Viviendas acogidas a un régimen de protección pública.

## USO DOTACIONAL PÚBLICO

### **Artículo 3.7. Definición y Pormenorización.**

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Uso de Comunicaciones (DC).
- Uso de Zonas Verdes (DV).
- Uso de Equipamientos Públicos (DE).

### **Artículo 3.8. Alcance de la Calificación Dotacional.**

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.



2. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.
3. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
  - a) Los usos de equipamiento cultural, sanitario-asistencial y administrativo-institucional solo podrán sustituirse entre sí.
  - b) Los restantes usos pormenorizados considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales Dotacional, a excepción de la zona verde y las comunicaciones.

#### USO DOTACIONAL. USO DE COMUNICACIONES

##### ***Artículo 3.9. Definición y Pormenorización.***

Corresponde a las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Comunicaciones y transporte (DCC): Tienen este uso los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Se distinguen las siguientes clases o usos específicos:
  - Red viaria (DCR): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo.
  - Garajes y Aparcamientos (DCG): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.
  - Redes de instalaciones (DCS): Tienen este uso las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.

##### ***Artículo 3.9.1. Comunicaciones y Transportes. Usos Específicos. Red Viaria.***

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:



- 1) Vías estructurante: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.
  - 2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.
  - 3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
  - 4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.
2. En el suelo urbano consolidado los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.
  3. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
  5. En el diseño de las nuevas vías urbanas se tendrán en cuenta las disposiciones reflejadas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (o la vigente en materia de accesibilidad).

**Artículo 3.9.2. Comunicaciones y Transportes. Usos Específicos. Uso de Garajes y Aparcamientos.**

1. Corresponde este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación o reparación de vehículos automóviles.

Se consideran las siguientes clases:

- Aparcamiento en superficie: Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.
- Aparcamiento cerrado: Corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrados y cubiertos, de titularidad privada y que se solamente se entienden para uso vinculado a la edificación anexa (p.e. vivienda unifamiliar). Sólo podrán situarse en planta baja, anexo a la edificación o integrado en su volumen.

Deberán cumplir con las condiciones de edificación establecidas en la legislación vigente.



2. Los aparcamientos en superficie cumplirán las condiciones marcadas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (o la vigente en materia de accesibilidad).

**Artículo 3.9.3. Comunicaciones y Transportes. Usos Específicos. Redes de Instalaciones.**

Según el tipo de servicios infraestructurales se distinguen las siguientes redes:

1. Colectores de saneamiento de aguas: correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales. Tendrá las siguientes características:
  - Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.
  - Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.
2. Emisarios y redes de abastecimiento de agua: que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable. Tendrá las siguientes características:
  - Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 metros y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.
  - Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.
  - En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.
3. Líneas eléctricas: relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, con las siguientes condiciones:
  - Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.
  - Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas o en espacios libres.
  - Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos para Baja o Alta Tensión que les sean aplicables.



- Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán su composición a las de la zona en que se enclaven.
- 4. Antenas y líneas de telecomunicaciones: relativo a las redes e instalaciones de distribución de telefonía y otras redes de telecomunicación como las radiofónicas, televisivas y similares. Tanto la red de telefonía como otras infraestructuras no mencionadas expresamente adecuarán sus instalaciones a la reglamentación específica que les sea aplicable, y a las directrices municipales.
- 5. Líneas de Gas: que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la distribución y suministro del combustible.

#### USO DOTACIONAL. USO DE ZONAS VERDES

##### **Artículo 3.10. Definición y Pormenorización.**

El uso global de zonas verdes (DV) es el que corresponde a las zonas verdes y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Según sus características se pormenorizan los siguientes usos (artículo 30 RPLANEX):

- a) Áreas de juego (DVA): Corresponde a los espacios acondicionados para el recreo infantil o los juegos deportivos no reglados.
- b) Jardines (DVJ): Corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno, en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50 % de la superficie total.

##### **Artículo 3.11. Zonas Verdes. Condiciones generales.**

- El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.
- En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

**Artículo 3.11.1. Áreas de Juegos (DVA). Condiciones particulares.**

- Las áreas de recreo y juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, acondicionándose de acuerdo con las actividades a desarrollar.
- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5 % de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.
- A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas de juego cuya superficie continua sea inferior a doscientos (200) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

**Artículo 3.11.2. Jardines (DVJ). Condiciones particulares.**

1. Los jardines se situarán en los lugares expresamente señalados para ellos en los planos de ordenación.
2. En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5 % de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.
3. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.
4. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
5. Las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de vías públicas y redes de servicio no podrán computarse a los efectos del conjunto de dotación mínima de espacios libres.
6. En las áreas ajardinadas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano y las ornamentales.



7. A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas ajardinadas destinadas a la protección de las redes viarias o de infraestructuras, ni tampoco los jardines cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

**Artículo 3.12. Acceso a edificaciones desde zonas verdes.**

Desde las Zonas Verdes podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que dispongan de una franja pavimentada contigua a la edificación, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano se sitúe a una distancia no superior a cuarenta (40) metros de la calzada.

USO DOTACIONAL. USO DE EQUIPAMIENTO PÚBLICOS

**Artículo 3.13. Definición y Pormenorización.**

El uso global de Equipamiento Públicos (DE) corresponde a los locales, edificios o instalaciones que sirven para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y bienestar general, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de servicios.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Infraestructuras-servicios urbanos (DEI): corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes, tales como los de seguridad ciudadana o servicios de incendios, y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, tanatorios, recogida de basuras y similares.
- b) Cultural (DEC): Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.
- c) Administrativo-institucional (DEA): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.
- d) Sanitario-asistencial (DES): Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.

**Artículo 3.13.1. Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEI). Especificidad y Condiciones Particulares.**

Según la actividad a que se destinen, se diferencian los siguientes usos específicos:



- Seguridad ciudadana (DEI-S).
- Servicio de incendios (DEI-E).
- Otros servicios urbanos (DEI-O).

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

### ***Artículo 3.13.2. Cultural (DEC). Especificidad y Condiciones Particulares.***

1. Según las características de los servicios ofrecidos se distinguen los siguientes usos específicos:
  - Religioso (DEC-R): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.
  - Cultural (DEC-C): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición. Incluida la ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
2. Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.
3. Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

### ***Artículo 3.13.3. Administrativo-Institucional (DEA). Condiciones Particulares.***

Las instalaciones destinadas a este uso se registrarán por las condiciones particulares establecidas en estas Normas para el uso de oficinas o para los usos específicos a que se asimilen a las actividades concretas que desarrollen.

### ***Artículo 3.13.4. Sanitario-Asistencial (DES). Condiciones Particulares.***

Las condiciones particulares por las que se registrarán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas por la normativa vigente en materia sanitaria o asistencial.

## USO TERCIARIO

### **Artículo 3.14. Definición y Pormenorización.**

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios al público, empresas u organismos, o al comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comerciales (TC): corresponde a locales o edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías, o a la prestación de servicios a terceros.
- b) 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) Oficinas (TO): locales o edificios en que se desarrollan actividades de carácter privado cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

- d) Recreativo (TR): corresponde a los locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Se incluyen en este uso las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural, tales como teatros, cines o salas de concierto.

### **Artículo 3.14.1. Comercial (TC). Condiciones Particulares.**

Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso comercial son las siguientes:

- El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior.
- La superficie de venta de los locales comerciales no será en ningún caso inferior a 6 m<sup>2</sup>, siendo la anchura mínima de los recorridos accesibles al público de 1,20 metros. Los loca-

les no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

- Todos los locales dispondrán como mínimo de un aseo dotado con un inodoro y un lavabo. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Los locales de superficie de venta superior a 150 metros cuadrados dispondrán de aseos independientes para cada sexo.

- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.

### **Artículo 3.14.2. Hotelero (TH). Especificidad y Condiciones Particulares.**

1. Según la modalidad y características de las actividades turísticas se distinguen los siguientes usos específicos:

- a) Hoteles (THH): corresponde a los establecimientos dedicados de manera profesional y habitual a proporcionar habitación o residencia, mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que están clasificados como hoteles por la reglamentación sectorial de esta actividad. Se incluyen en este grupo los hoteles-apartamentos.

- b) Pensiones y Hostales (THP): corresponde a los establecimientos que ofrecen alojamiento, mediante precio, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento, como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, son exceptuados de determinados requisitos exigidos para los hoteles en la normativa sectorial.

- c) Turismo rural (THR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contempladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.

2. Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:

- Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

### **Artículo 3.14.3. Oficinas (TO). Especificidad y Condiciones Particulares.**

1. Atendiendo a la modalidad de prestación de servicios y a las características de los locales en que se desarrolla la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:



- a) Despachos profesionales (TOD): aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).
  - b) Sedes Institucionales (TOI): corresponde a las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, en que se desempeñan tareas de naturaleza administrativa.
2. Las condiciones particulares a que deben atenderse los locales destinados al uso de oficinas son las siguientes:

- El acceso público a los locales se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.

Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.

- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.
- En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>) por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación.

Quedarán exentas de esta disposición aquellas edificaciones que reúnan las siguientes características:

- Superficie de solar inferior a 150 m<sup>2</sup>.
- Longitud de fachada inferior a 8 metros.

#### ***Artículo 3.14.4. Recreativo (TR). Especificidad y Condiciones Particulares.***

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

- El acceso público a ese tipo de locales se hará directamente desde el exterior.
- Para locales o edificios destinados a este uso de superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, deberán preverse plazas de aparcamiento a razón de una por cada 25 m<sup>2</sup> de instalación.

#### ***Artículo 3.15. Zonas de Calificación.***

1. El plano de Calificación Urbanística establece tres zonas de Calificación que constituyen la referencia espacial de la asignación de usos del Plan Especial y de las Condiciones Particulares de la Edificación, establecidas en el Capítulo IV de las presentes Normas Urbanísticas.



2. Las Zonas de Calificación establecidas son las siguientes:

ORDENANZA A - RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO/ CASCO: Corresponde a la zona con frente al viario central de Villareal de San Carlos.

ORDENANZA B - RESIDENCIAL ENSANCHE: Se califican así las edificaciones aledañas a la carretera EX 208.

ORDENANZA C - ZONAS LIBRES: Aquellas zonas dentro del límite de núcleo urbano destinadas al esparcimiento de la población.

ORDENANZA D - EQUIPAMIENTOS: Aquellas edificaciones dentro del límite de núcleo urbano que comprenden actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos.

CAPÍTULO IV  
NORMAS DE EDIFICACIÓN  
CONDICIONES GENERALES

**Artículo 4.1. *Ámbito de Aplicación.***

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en suelo urbano del Entorno de Villareal de San Carlos, definido en el artículo 1.5 de estas Normas, debiendo ajustarse a ellas todas las obras de edificación que pretendan realizarse en su ámbito.

Las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecidas en el Capítulo VI de este documento.

2. Los términos y conceptos definidos en el articulado tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

**Artículo 4.2. *Tipos de Obras de edificación.***

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras de Demolición:

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial. La posibilidad de las obras de demolición, tanto parcial como total, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.



Asimismo, serán de aplicación las disposiciones de los artículos 163 a 168 de la LSOTEX sobre Deber de Conservación y rehabilitación, Inspección periódica de construcciones y edificaciones, Situación legal de ruina urbanística, Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora y Ruina física inminente.

b) Obras de Nueva Planta:

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la edificación permitida en una parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

b.1. Obras de Sustitución:

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

b.2. Obras de Nueva Construcción:

Son aquellas obras de edificación sobre solares vacantes.

c) Obras de Ampliación:

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por ampliación de la superficie ocupada en la parcela o por remonte del número de plantas. Estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente Plan Especial.

d) Obras de Reforma o Adaptación:

Son aquellas obras consistentes en la transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de uso, o corrección de un grave estado de deterioro funcional, sin afectar a su superficie ni volumen edificado. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas:

Las de reforma de la distribución interior, sin afectar a la configuración exterior ni a los elementos estructurales. Las de reforma de la composición de fachadas exteriores o interiores o de sus elementos. Las de reforma estructural en que se afecta a elementos de la estructura del edificio, por sustitución o reparación de alguno de los mismos.

e) Obras de Conservación y Mantenimiento:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial interior. Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes.



Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

f) Obras de Restauración:

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reparando con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico.

También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

g) Obras de Rehabilitación:

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la distribución interior del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y estructural, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos.

Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la



configuración tipológica a proteger. El vaciado total de los edificios con mantenimiento de fachadas no se considerará, en ningún caso como obras de rehabilitación sino como obras de nueva edificación.

h) Obras de Urbanización:

Las Obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca con carácter técnico o específico el Ilustre Ayuntamiento de Serradilla.

En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 8/2003 de 28 de Enero de la Ley de Promoción de Accesibilidad en Extremadura.

2. Las condiciones de edificación y la normativa de protección del presente Plan Especial limitan, en la forma que se especifica, los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio parte del mismo.

**Artículo 4.3. Condiciones de la Edificación.**

1. La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en las Secciones siguientes del presente Capítulo. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para las zonas de ordenanzas, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
  - a) Condiciones de parcela.
  - b) Condiciones de situación y forma de los edificios.
  - c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
  - d) Condiciones de dotaciones y servicios.
  - e) Condiciones de estética.

CONDICIONES DE PARCELA

**Artículo 4.4. Definiciones.**

Las condiciones de parcela vienen impuestas, con carácter general por el criterio de conservación del parcelario existente, con las matizaciones derivadas del estudio del mismo, de las condiciones de uso que pueda implantarse y de las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.



Las condiciones de la parcela, y de la posición de la edificación dentro de la misma se establecen mediante el uso de las definiciones y parámetros que a continuación se definen:

- a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores continuas.
- b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial. A los efectos del Plan Especial se considera la parcela catastral existente en el momento de la aprobación inicial del mismo y grafiada en los Planos de Ordenación.
- c) Superficie de parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- d) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

- e) Solar: Es la parcela, situada en suelo urbano, que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del presente Plan Especial, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### ***Artículo 4.5. Parcela Edificable. Agregaciones y Segregaciones.***

Se considera parcela edificable a toda parcela catastral existente en la actualidad. A los efectos de este Plan Especial no se define ningún parámetro superficial o de forma que implique la consideración de alguna de las parcelas existentes como inedificable, salvo las condiciones de uso como espacio público (viario o espacio libre), calificado así expresamente por el Plan Especial.

1. No se permitirán, en general, segregaciones o agregaciones de las parcelas existentes ubicadas en la Zona de Ordenanza A. Se permitirán en la Zona de Ordenanza B.

#### ***Artículo 4.6. Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.***

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquellas que definen la posición, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de usos y las particulares de calificación.



Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación.

Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de la Zona de Calificación o la normativa de protección.

## CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### ***Artículo 4.7. Línea de Edificación.***

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

### ***Artículo 4.8. Alineación exterior.***

La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente Plan Especial que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior.

### ***Artículo 4.9. Plano de fachada y de medianera.***

1. Plano de fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### ***Artículo 4.10. Separación a linderos.***

1. Las nuevas edificaciones deberán adosarse, en lo posible a las contiguas, salvo en los casos en que existan servidumbres de luces y vistas, en que se resolverán estas mediante la situación de los patios interiores.
2. En los casos en que la irregularidad de forma de la parcela, o el cumplimiento del resto de condiciones de estas Normas de Edificación, obliguen a dejar medianeras vistas, deberán tratarse estas con el mismo decoro y materiales que el resto de fachadas.

**Artículo 4.11. Retranqueos.**

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

El retranqueo puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación
3. Retranqueo en la planta baja para formación de pórticos o soportales.

El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

**Artículo 4.12. Rasante y cota natural del terreno.**

1. Rasante es la línea que fija el presente Plan como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales existentes será considerada como tal el perfil actual. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

No se permitirá la alteración de las rasantes actuales, salvo pequeños reajustes efectuados en obras de pavimentación.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación de la rasante natural del terreno, dentro de lo dispuesto en las presentes Normas, debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización en los casos de los nuevos viarios previstos.

**Artículo 4.13. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.
2. Ocupación máxima es la superficie máxima de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Se establece mediante coeficiente de ocupación expresado como la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela, para cada Zona de Calificación, en las Condiciones Particulares de Zona.



3. Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.
4. La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

**Artículo 4.14. Superficie libre de parcela.**

1. Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.
2. Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres privados al servicio de la edificación.

**Artículo 4.15. Superficie edificada.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie edificable es el valor límite que señala el Plan Especial para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión se señala en el Plan mediante coeficiente de edificabilidad máxima, expresado como la relación entre la superficie total máxima edificable y la parcela neta.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

**Artículo 4.16. Cómputo de la Superficie Edificada.**

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

- a) No se computará como superficie edificada:

La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones y la de los elementos ornamentales de cubierta.



La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso. Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.

La superficie construida destinada a maquinaria u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

- b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble.
- c) Computará al cien por cien (100 %) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en uno (1) de sus lados.
- d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

#### ***Artículo 4.17. Superficie Útil.***

Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

#### ***Artículo 4.18. Altura de la Edificación.***

1. Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2. Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

#### ***Artículo 4.19. Altura máxima.***

1. La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 4.23 de la presente normativa.



2. La altura máxima, medida en número de plantas sobre rasante de calle o espacio público, se fija, en cada caso, en el Plano de Alineaciones y Aturas.
3. A cada altura máxima, fijada en número de plantas, corresponde una altura medida en unidades métricas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. Se establecen, de modo general, de la siguiente manera:

Una Planta 4m

Dos Plantas 7,5 m.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de esta condición las obras de reforma, rehabilitación o restauración que se realicen sobre edificios existentes, catalogados o no, que mantendrán sus características. La limitación de altura en metros, establecida en este apartado, podrá excepcionarse en el caso de edificios de nueva planta colindantes con construcciones de altura libre singular, como es el caso de algunos edificios catalogados, con objeto de que, justificadamente, las líneas de referencia y la composición de la nueva edificación armonicen con las colindantes.

#### ***Artículo 4.20. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.***

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior a 32.º.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento, determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

No obstante, queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visual o paisajes de interés.

Todos los elementos indicados y los más modernos, paneles solares, deben colocarse y diseñarse de forma que no se generen contaminación visual y perceptiva.

#### ***Artículo 4.21. Tipos de plantas.***

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. El presente documento del Plan Especial, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:



- a) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (140) centímetros de la cota de referencia.
- b) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- c) Planta bajo cubierta. Identificamos con dicho nombre el espacio bajo cubierta inclinada con altura mínima 180 cm para ser transitable.

**Artículo 4.22. Altura libre y condiciones de las diversas plantas.**

1. Altura libre es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.
2. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que se trate de reforma o rehabilitación de edificios existentes y no catalogados, con las siguientes condiciones:
  - Que la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permita disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros y que la zona inferior tenga un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre.
  - La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble.
3. La altura libre mínima de las plantas bajas será de trescientos veinte (320) centímetros para usos públicos y doscientos sesenta (260) centímetros para uso residencial. Para el resto de las plantas la altura mínima libre será de doscientos setenta (270) centímetros.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente Plan Especial, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

**Artículo 4.23. Cota de Referencia y Medición de la altura de la edificación.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:
  - a) En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:



### 1.1. Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

### 1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una Dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

### 1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

- a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.



b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

#### ***Artículo 4.24. Tipos de Patios.***

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.
2. Los patios únicamente pueden ser de parcela (aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela), prohibiéndose los patios de manzanas (patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores).

#### ***Artículo 4.25. Ancho de Patios y altura máxima vinculada a los mismos.***

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.



2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.
3. Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo (cornisas o aleros de elementos construidos).

#### CONDICIONES DE SALUBRIDAD

##### **Artículo 4.26. Pieza Habitable.**

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras, etc.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:
  - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
  - b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.

En el caso de viviendas al menos la pieza habitable estar-comedor obligatoriamente tomará luces del espacio público.

##### **Artículo 4.27. Ventilación e Iluminación.**

1. Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.
3. Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.



5. En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

**Artículo 4.28. Oscurecimiento de piezas habitables.**

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

**CONDICIONES DE SEGURIDAD****Artículo 4.29. Seguridad contra incendios.**

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.
2. Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento pudiera poner en vigor para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

**Artículo 4.30. Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.**

El presente Plan Especial y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en su ámbito se atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas.

**CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS****Artículo 4.31. Definición.**

En el presente Plan Especial, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

**Artículo 4.32. *Ámbito de Aplicación.***

1. Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma o ampliación.

En lo que no resulte incompatible con la condición de mantenimiento de la edificación y de sus características se aplicarán también a las obras de rehabilitación.

2. En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

**Artículo 4.33. *Dotación de Agua.***

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.
3. En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este Plan Especial, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

**Artículo 4.34. *Dotación de Energía Eléctrica.***

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

**Artículo 4.35. *Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.***

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

**Artículo 4.36. Energías Alternativas.**

Será obligatorio que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación, en los términos de las disposiciones del Código Técnico de la Edificación. Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, de acuerdo a los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Normas de Protección del Plan Especial. El no cumplimiento de esta premisa, con las excepciones previstas en el CTE-DB-HE, podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

**Artículo 4.37. Telefonía.**

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

**Artículo 4.38. Radio, Televisión y Telecomunicaciones.**

1. Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en cualquiera de sus modalidades.
2. Para preservar los valores ambientales, históricos y/o paisajísticos, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.
3. Se prohíben, en particular, las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.
4. Todas las instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir. Así se prohíben las antenas aen fachada y la instalación, en cualquier edificación, pública o privada, de antenas receptoras-emisoras de telefonía móvil.

**Artículo 4.39. Instalaciones de Climatización.**

1. Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada.
3. Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección, pero en todo caso evitando la contaminación visual de los edificios.

***Artículo 4.40. Instalaciones de Ventilación y Renovación forzada de aire.***

1. Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.
2. Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

***Artículo 4.41. Instalaciones de Ascensores y aparatos elevadores.***

1. Atendiendo a las alturas en número de plantas que se permiten en el ámbito del Entorno de Villareal de San Carlos no será obligatoria, en general, la disposición de ascensor. No obstante si por cualquier razón se deben salvar desde el acceso del inmueble desniveles superiores a tres plantas o diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, se deberá disponer de ascensor.
2. En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.
3. En todo caso en cuanto al dimensionado de los ascensores, su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en cada momento.
4. Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.
5. Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

***Artículo 4.42. Servicios postales.***

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**Artículo 4.43. Evacuación de Aguas.**

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

**Artículo 4.44. Evacuación de Humos.**

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.
4. Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue. En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.
5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

**Artículo 4.45. Evacuación de Residuos Sólidos.**

1. Quedan expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.
2. Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición y retirada posterior de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto. Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan.

Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.



3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliaria de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales correspondientes.
4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles. El Ayuntamiento de Serradilla debe establecer medidas que eviten la contaminación visual originada por la recogida de residuos urbanos.

**Artículo 4.46. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones.**

1. Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.
2. Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior (p.e. contadores), se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.
3. Las nuevas edificaciones primarán el empleo de canalizaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS

**Artículo 4.47. Definición.**

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

**Artículo 4.48. Ámbito de Aplicación.**

1. Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.



2. La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.
3. Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

**Artículo 4.49. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.**

1. Para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en suelo urbano, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:
  - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
  - b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.
  - c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
  - d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
  - e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.
  - f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos:

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan los mismos emanadas de los organismos competentes en la materia.
2. Queda prohibida cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.
3. También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.
4. Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.



## CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

### **Artículo 4.50. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano y a las condiciones de protección específicas. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

### **Artículo 4.51. Ámbito de Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para la estética del Entorno de Villareal de San Carlos son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.
2. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.
3. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de la zona de calificación.

### **Artículo 4.52. Los edificios en relación con su entorno.**

1. Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización e integración con su entorno. La administración municipal exigirá la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.
2. Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.



3. El presente Plan Especial establece, mediante la asignación de alturas, alineaciones interiores en los casos necesarios y mediante las Normas de Protección de visuales, cautelas para garantizar la percepción recíproca en el Entorno. No obstante, la administración municipal tutelaré cualquier intervención, en el trámite de concesión de licencia de obras para condicionar, en caso necesario, la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar los valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana que se consideran protegidos por el Plan Especial de Villareal de San Carlos.

**Artículo 4.53. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.**

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para la zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.
2. Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.
3. En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección.
4. En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

**Artículo 4.54. Composición y materiales de las fachadas.**

1. Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que, en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la



composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos, etc. En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

2. En particular, siguiendo las pautas definidoras de la edificación del conjunto histórico, los huecos en las diversas plantas podrán disponerse con coincidencia de sus ejes de simetría en la vertical, salvo que el estudio preceptivo de integración justifique debidamente otras disposiciones.

Predominará el machón ciego sobre el hueco, siendo, la superficie ocupada por éstos no superior al cuarenta por ciento (40 %) de la total de fachada. Los huecos serán verticales con proporción mínima de 1,5:1.

La altura de los huecos de balcones y cierros, no podrá ser inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.
4. La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

A estos efectos, todo proyecto de edificación deberá contener un estudio de integración compositiva de fachadas que abarque, al menos, la dimensión de la manzana en la que está situada. Dicho estudio, servirá de base para la justificación de la solución de fachada o fachadas adoptado, y, en particular, de las dimensiones medias existentes en cada tramo de calle y de la proporción huecomacizo.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio. En todo caso, los huecos/puertas de garajes no excederán de 3 m de anchura, y su altura se acomodará a la de los demás huecos de la planta baja en que se sitúan.

5. Se emplearán los materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. Las fachadas y medianeras vistas se realizarán mediante lajas de piedra natural característica de las edificaciones existentes (cuarcita o pizarra) a modo de mampostería o sillería (espesor de 3 a 5 cm) o bien se revestirán mediante aplacados de esta piedra imitando la formación de lajas. Se permitirá el encalado o enfoscado sobre la misma en aquellos casos en los que la restitución al estado original afecte a la integridad estructural del edificio.



Se prohíben materiales impropios, como el acabado mediante bloque de hormigón, las fachadas total o parcialmente alicatadas, el ladrillo visto, piedras pulidas, terrazo, chino lavado, elementos metálicos brillantes, fibrocemento y plástico. Y, en general los materiales ajenos a la cultura constructiva del lugar.

Se declaran fuera de ordenación todas aquellas fachadas que presenten alguno de estos materiales y/o acabados. Cualquier obra que afecte a locales que presenten estos materiales o a la integridad del inmueble, deberá eliminar estos materiales impropios.

Excepcionalmente se podrá usar revocos y pigmentos naturales tradicionales en aquellas fachadas interiores o medianeras no visibles desde el exterior. La textura de los paramentos será preferiblemente lisa quedando prohibida los acabados a la tirolesa o similares.

Los recubrimientos de jambas, dinteles y alféizares serán de piedra natural de la zona (cuarcita), permitiéndose excepcionalmente otro tipo de pieza debidamente justificado.

Las carpinterías serán preferentemente de madera o de aluminio, siempre pintadas o lacadas en color marrón oscuro. Las intervenciones sobre edificios catalogados deberán ineludiblemente eliminar aquellos elementos de carpintería impropios del carácter de los mismos.

Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces, contraventanas, persianas de librillo de lamas y excepcionalmente mediante persianas exteriores bajo guía (con cajón no visible desde el exterior).

La cerrajería será en hierro forjado y pintada siempre en colores oscuros, preferentemente negro o verde y con los diseños tradicionales.

6. La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la misma dignidad y en consonancia con la fachada principal.
7. En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

#### **Artículo 4.55. Modificaciones de fachadas existentes.**

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un



proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2. Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.
3. En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario a su ejecución o pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
4. Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación.

#### ***Artículo 4.56. Balcones y Cuerpos Salientes.***

1. Se prohíben los balcones, miradores y/o similares tanto salientes como abiertos hacia en interior de la fachada principal, si bien se admitirán huecos verticales con rejera enrasada.
2. Se prohíbe el tratamiento de marquesinas en forma de pequeños tejados.
3. Las rejas no sobresaldrán del plano de fachada.

#### ***Artículo 4.57. Elementos Salientes.***

1. Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

Así se permiten:

- Vuelos en fachadas de pérgolas de hasta 60 cm siempre y cuando su fin último sea servir de soporte a los emparrados característicos.
  - Salientes en zócalos corridos para plantaciones de no más de 50 cm de anchura y 40 cm de altura siempre que se garantice la circulación exterior (cumplimiento de accesibilidad).
2. Para el caso de piezas de aleros el vuelo máximo de dichos elementos será de cincuenta (50) centímetros siendo el canto máximo de doce (12) centímetros. Se podrán disponer jabalcones de madera o de imitación en los vuelos de los aleros.

**Artículo 4.58. Marquesinas y toldos, como elementos de la edificación.**

1. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de marquesina y toldos de tipo fijo. Sólo podrán instalarse los recogibles o móviles debiendo disponerse de forma que no abarquen más de un hueco y serán de color liso.

No son autorizables las banderolas perpendiculares a fachada a excepción de los correspondientes a servicios sanitarios de urgencia o de seguridad.

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres (3) metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde imaginaria de la acera (150 cm) cuando menos cuarenta (40) centímetros.

**Artículo 4.59. Portadas, escaparates, anuncios y muestras.**

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.
2. Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales.

Se colocarán en el plano de fachada, haciéndolos coincidir con el ancho de los dinteles de huecos o en el interior de tales huecos, con una altura no superior a 50 centímetros nunca podrán sobresalir más de 5 centímetros de la fachada.

Preferentemente, los rótulos se compondrán con letras sueltas, de tamaño y material adecuado que se fijarán directamente a la fachada.

Se prohíben los rótulos o anuncios luminosos.

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios.

Los escaparates se deberán resolver dentro de los huecos y cumplir, por tanto, las condiciones dadas para éstos en cuanto a modulación y tamaño. No podrán sobresalir de la línea de fachada.

Todos los elementos existentes de entre los anteriormente citados como prohibidos, quedan fuera de ordenación, debiendo adecuarse a la nueva normativa cuando se proceda a su sustitución.

Para la colocación de estos elementos, deberá presentarse un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

**Artículo 4.60. Medianeras.**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.
2. Por razones de ornato el Ayuntamiento de Serradilla podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia histórica y/o estética. Repercutiendo el coste de las obras al propietario del edificio donde se ejecuten, en los términos que establece la legislación vigente.

**Artículo 4.61. Cubiertas.**

1. Tan sólo se permiten las cubiertas inclinadas, con teja cerámica curva para su acabado siendo la pendiente máxima admisible de treinta y dos grados (32.º).
2. Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés. Estarán prohibidos los hastiales a fachadas.
3. Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.
4. La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Los canalones o balantes vistos serán de zinc, cobre o chapa, prohibiéndose los de fibrocemento y plástico.

**Artículo 4.62. Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

1. Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.
2. Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

**Artículo 4.63. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**

1. Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.
2. Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

**Artículo 4.64. Protección de elementos naturales y vegetales.**

1. El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.
2. Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.
3. Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, de propiedad pública y/o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El afectante deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.
4. La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.
5. Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones edilicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de los mismos en el conjunto de la intervención.



CAPÍTULO V  
NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE  
CALIFICACIÓN

Ordenanza A - RESIDENCIAL EN CASCO (RC)

***Artículo 5.1. Ámbito de Aplicación.***

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Ordenanza A, en el Plano de Calificación. Alineaciones y Rasantes del presente Plan Especial de Villareal de San Carlos.

Se trata de las dos manzanas ubicadas en torno a la calle central con frente a ella y al vial perimetral que le rodea. (Listado de propiedades de la 1 a la 31).

Predomina el Uso Dotacional, Residencial y Terciario.

2. Junto a las condiciones particulares establecidas para esta zona de calificación deberán atenderse las generales y las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección.

***Artículo 5.2. Condiciones particulares de parcelación y edificación.***

1. No se permiten las parcelaciones.
2. Parcela edificable: Se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente a la entrada en vigor del presente Plan Especial.

***Artículo 5.3. Alineación a Vial o Espacio Público.***

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

***Artículo 5.4. Ocupación de la Parcela.***

1. Para aquellos solares sin consolidar por la edificación la ocupación máxima en planta será de un cien por ciento (100 %), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.
2. La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachadas exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



- a) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.
  - b) Que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.
3. La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.

**Artículo 5.5. Ocupación bajo Rasante.**

Se prohíben los sótanos y semisótanos.

**Artículo 5.6. Altura y número de plantas.**

1. El número máximo de plantas será de dos plantas. Los edificios que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan superen la altura autorizada conservaran su edificabilidad como casos excepcionales durante el tiempo de vida del edificio.
2. En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente Plan Especial se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero.
3. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
  - a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos cuarenta (400) centímetros.
  - b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (750) centímetros.

La limitación de altura en metros, establecida en este apartado, podrá excepcionarse en el caso de edificios de nueva planta colindantes con construcciones de altura libre singular, como es el caso de algunos edificios catalogados, con objeto de que, justificadamente, las líneas de referencia de la nueva edificación armonicen con las colindantes.

La solería de planta baja no podrá situarse por debajo de la misma.

**Artículo 5.7. Construcciones sobre la altura máxima.**

Por encima de la altura general de la zona fijada en dos (2) plantas, podrá actualizarse un cuerpo construido retranqueado en su totalidad de la línea de fachada o fachadas un mínimo



de tres (3) metros, y cuya superficie no excederá del veinticinco por ciento (25 %) de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá instalar el cuarto de maquinas del ascensor y otros servicios generales del edificio: paneles solares, antenas, etc. No se permitirá el uso residencial.

**Artículo 5.8. Edificabilidad máxima.**

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta de las parcelas que será el cómputo o suma de la ocupación máxima permitida de todas las plantas autorizadas sobre la rasante.
2. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación (obras de conservación y mantenimiento y de reforma o adaptación), la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo, si esta fuera mayor que la establecida en el apartado 1 anterior.

**Artículo 5.9. Cubiertas.**

1. En esta zona de calificación predomina la cubierta inclinada rematada con teja cerámica curva, mixta cerámica o de hormigón. En consecuencia, las nuevas edificaciones se adecuaran a los condiciones del entorno.
2. Serán obligatorios los faldones de cubierta inclinada de teja en las fachadas exteriores en una profundidad al menos de tres (3) metros, con una pendiente máxima de 32.º. En ningún caso la cumbre superará la altura de tres (3) metros.
3. La construcción permitida sobre la altura máxima también se cubrirá con faldones de teja.

**Artículo 5.10. Patios.**

1. Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las condiciones generales de la edificación.
2. No se permiten los patios abiertos a fachada.

**Artículo 5.11. Condiciones particulares de estética.**

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones estéticas de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el



Catálogo del presente documento del Plan Especial, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

#### ***Artículo 5.12. Intervenciones de carácter singular.***

1. Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Ordenanza A, de iniciativa pública o privada, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.
2. En el caso de que no estén definidos en el Plan Especial, dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:
  - a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la imagen urbana).
  - b) Se tramitará un Estudio de Detalle cuyo alcance sea a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad delimitada y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
  - c) No se podrán superar los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta zona de calificación.
  - d) Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

**Artículo 5.13. Condiciones particulares de usos.**

USO MAYORITARIO	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
DOTACIONAL Comunicaciones	Destino: Público y Privado Situación: Manzana, Parcela y Planta Baja.
DOTACIONAL Equipamientos	Destino: Público y Privado Situación: Manzana, Parcela, Planta Baja, Planta superiores y Edificio Exclusivo.
TERCIARIO Comercial	Destino: Público y Privado Situación: Planta Baja.
TERCIARIO Hotelero	Destino: Público y Privado Situación: Edificio Exclusivo
TERCIARIO Oficina	Destino: Público y Privado Situación: Planta Baja, Planta Superiores y Edificio Exclusivo
TERCIARIO Recreativo	Destino: Público y Privado Situación: Planta Baja y Edificio Exclusivo



Ordenanza B - RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE)

**Artículo 5.14. *Ámbito de Aplicación.***

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Ordenanza B, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de Villarreal de San Carlos.

Se trata de las edificaciones aledañas a la carretera EX 208, estando consolidada una de ellas (plurifamiliar entorno a un patio central) y sin edificaciones (tan sólo dos cobertizos la segunda de ellas). Corresponde con las propiedades denominadas 27, 28, 29 y 30.

Predomina el Uso Residencial y Terciario.

2. Junto a las condiciones particulares establecidas para esta zona de calificación deberán atenderse las generales y las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección.

**Artículo 5.15. *Condiciones particulares de parcelación y edificación.***

1. Condiciones de Parcelación:

- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 10 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.

2. Condiciones de Edificación: Se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente a la entrada en vigor del presente Plan Especial y las que cumplan las anteriores condiciones de parcelación.

**Artículo 5.16. *Alineación a Vial o Espacio Público.***

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Especial.

**Artículo 5.17. *Ocupación de la Parcela.***

1. La ocupación máxima en planta será de un cien por ciento (100 %), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.
2. La superficie libre de parcela estará separada de las líneas de fachadas exteriores, como mínimo, por una crujía, y podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:



- a) Que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.
  - b) Que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.
3. La cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja.
  4. Podrá aumentarse la ocupación, hasta un cien por ciento (100 %) en la demás plantas cuando la dimensión superficial de la parcela sea inferior a 100 m<sup>2</sup>. Se respetarán, en todo caso, las condiciones dimensionales de los patios y las de ventilación e iluminación.

**Artículo 5.18. Ocupación bajo Rasante.**

Se prohíben los sótanos y semisótanos.

**Artículo 5.19. Altura y número de plantas.**

Se seguirán los mismos condicionantes marcados en el artículo 5.6 para la Zona de Ordenanza A.

**Artículo 5.20. Construcciones sobre la altura máxima.**

Se seguirán los mismos condicionantes marcados en el artículo 5.7 para la Zona de Ordenanza A.

**Artículo 5.21. Edificabilidad máxima.**

Se seguirán los mismos condicionantes marcados en el artículo 5.8 para la Zona de Ordenanza A.

**Artículo 5.22. Cubiertas.**

Se seguirán los mismos condicionantes marcados en el artículo 5.9 para la Zona de Ordenanza A.

**Artículo 5.23. Patios.**

Se seguirán los mismos condicionantes marcados en el artículo 5.10 para la Zona de Ordenanza A.

**Artículo 5.24. Condiciones particulares de estética.**

Se seguirán los mismos condicionantes marcados en el artículo 5.11 para la Zona de Ordenanza A.

**Artículo 5.25. Condiciones particulares de usos.**

USO MAYORITARIO	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN
<b>RESIDENCIAL</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
DOTACIONAL Comunicaciones	Destino: Público y Privado Situación: Manzana, Parcela y Planta Baja.
DOTACIONAL Equipamientos	Destino: Público y Privado Situación: Manzana, Parcela, Planta Baja, Planta superiores y Edificio Exclusivo.
TERCIARIO Comercial	Destino: Público y Privado Situación: Planta Baja.
TERCIARIO Hotelero	Destino: Público y Privado Situación: Edificio Exclusivo
TERCIARIO Oficina	Destino: Público y Privado Situación: Planta Baja, Planta Superiores y Edificio Exclusivo
TERCIARIO Recreativo	Destino: Público y Privado Situación: Planta Baja y Edificio Exclusivo



Ordenanza C - ZONA LIBRE (ZL)

**Artículo 5.26. Ámbito de Aplicación.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como sectores calificados como Ordenanza C, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de Villareal de San Carlos.

Comprende los ámbitos de localización para espacios libres, que comprenden: Áreas de Juegos y Jardines.

**Artículo 5.27. Condiciones particulares de usos.**

En las zonas verdes, cuando no exista otra posibilidad de localización, podrán emplazarse los centros de transformación, adoptando las medidas de seguridad establecidas en el Reglamento de Centros de Transformación.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública deben urbanizarse y los espacios no edificados en parcela de carácter privado deben mantenerse dentro del más estricto ornato. La superficie máxima de ocupación para los usos compatible será como máximo el 5 % de la superficie total.

USO MAYORITARIO	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN
<b>ZONAS VERDES</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
DOTACIONAL Comunicaciones Redes de Instalaciones	Destino: Todos Situación: Todas
DOTACIONAL Equipamientos  Infraest-Serv.Urbanos	Destino: Todos Situación: Todas



Ordenanza D - EQUIPAMIENTOS (OE)

**Artículo 5.28. Ámbito de Aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como Ordenanza D, en el Plano de Calificación del presente Plan Especial de Villareal de San Carlos.

Se tratan de:

- Centro de Visitantes.- (Junta de Extremadura.) En el plano I-3.- 1.
- Escuela-Albergue.- (Ayuntamiento de Serradilla.) En el plano I-3.- 3.
- Centro de Interpretación del Agua.- (Junta de Extremadura.) En el plano I-3.- 8.
- Centro de Interpretación de la Naturaleza.- (Junta de Extremadura.) En el plano I-3.- 10.
- Almacén.- (Junta de Extremadura.) En el plano I-3.- 15.
- Casa Rural.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 20.
- Corral del Concejo.- (Ayuntamiento de Serradilla). En el plano I-3.- 21.
- Antigua Casa de Milicias.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 22.
- Antigua Casa Taller.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 23.
- Centro de Documentación.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 24.
- Sala de Exposiciones-Cafetería.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 25.
- Ermita de N.º. S.º. de la Merced o del Perpetuo Socorro.- (Obispado de Plasencia). En el plano I-3.- 31.

**Artículo 5.29. Condiciones particulares.**

De los equipamientos listados en el artículo anterior, algunos de ellos se tratan de edificaciones consolidadas definidas en el apartado correspondiente del Catálogo, como es en el caso de:

- Ermita de N.ª S.ª de la Merced o del Perpetuo Socorro.- (Obispado de Plasencia). En el plano I-3.- 31.
- Antigua Casa de Milicias.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 22.
- Antigua Casa Taller.- (Junta de Extremadura). En el plano I-3.- 23.



CAPÍTULO VI  
NORMAS DE PROTECCIÓN. CATÁLOGO.

CONDICIONES GENERALES

**Artículo 6.1. Objeto y contenido.**

El objeto del Catálogo, que complementa al Plan Especial de Villareal de San Carlos, es la relación y descripción de los bienes concretos que por sus singulares valores y características hayan de ser objeto de una especial protección, así como el establecimiento y definición de los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado del municipio.

El Catálogo contiene la relación pormenorizada de todos aquellos elementos objeto de protección, los niveles de protección asignados y las normas reguladoras de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a los mismos.

Los niveles de protección que se asignan a los elementos catalogados son los definidos en el artículo 5.3 de estas Normas, viniendo reguladas las condiciones de edificación y uso del suelo por las que para cada tipo de Protección y tipo de obra se establecen en el mismo.

**Artículo 6.2. Determinaciones.**

En base al artículo 87 del RPLANEX:

1. Los Catálogos de Bienes Protegidos definirán el estado de conservación de los bienes que incluyan y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial que les sea de aplicación.
2. En todo caso y sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial de aplicación, las previsiones de los Catálogos de Bienes Protegidos deberán respetar las siguientes reglas:
  - a) La posibilidad de instalar rótulos, de carácter comercial o similar, deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.
  - b) Salvo disposición en contrario del planeamiento, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

- c) En el caso de la destrucción o desaparición por cualquier causa de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, previo informe de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural. En ningún caso, la nueva calificación del suelo podrá legitimar una edificabilidad superior a la materializada en la edificación preexistente. El aprovechamiento subjetivo que pueda corresponder al propietario de dicho suelo no podrá exceder del preciso para una edificación de superficie construida idéntica a la destruida o desaparecida, con independencia de que aquélla deba suponer reconstrucción o no de la misma.

### **Artículo 6.3. Niveles de Protección.**

Según el artículo 88 del RPLANEX, a efectos de aplicación de este Catálogo, se establecen tres categorías de protección:

#### 1. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

#### 2. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

#### 3. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

### **Artículo 6.4. Ampliación, Exclusión y Modificación del Catálogo.**

#### AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

Todo bien no incluido en el presente Catálogo que obtuviera del Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural una de las categorías a las que se

refiere la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura en sus capítulos I y II:

- Declaración de Bien de Interés Cultural o incoación de expediente de declaración de B.I.C.
- Inclusión en el Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Quedará incluido de forma automática en el presente Catálogo conforme a lo dispuesto en la Legislación Patrimonial competente.

#### EXCLUSIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

La exclusión de un bien catalogado o la modificación de las condiciones de protección tendrá que someterse obligatoriamente a los mismos trámites de aprobación a los que se ha sometido el presente Catálogo, requiriendo obligatoriamente la modificación puntual de este documento, sujeta al proceso de aprobación establecido en la legislación competente en materia de Urbanismo y de Patrimonio Histórico y Cultural.

#### **Artículo 6.5. Definición de los diferentes tipos de obras.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de protección del Patrimonio reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, los tipos de obras serán los reflejados en el artículo 4.2. Tipos de Obras de Edificación del Capítulo IV del presente Plan Especial.

#### **Artículo 6.6. Condiciones de Protección comunes a todos los niveles.**

Los actos de uso y edificación que afecten a los edificios y bienes incluidos en cualquiera de los niveles de protección establecidos por el presente Plan deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato, por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.
- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar los elementos y conjuntos urbanos existentes, rompan su armonía o desfiguren las perspectivas propias de los mismos.
- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación con la tipología del área.
- La protección asignada a la edificación comprende la de todos sus elementos, incluyendo la de la parcela sobre la que se sitúa, que tendrá la consideración de parcela protegida, y

no podrá ser objeto de segregación o adición. No obstante, y previa presentación de un estudio histórico y arquitectónico que justifique la inexistencia de elementos de interés en los espacios libres de la parcela, podrán autorizarse segregaciones, siempre que se cumplan las condiciones de parcelación que les sean exigibles, según la ordenación detallada aplicable.

#### ***Artículo 6.7. Condiciones de Protección para la Protección Integral.***

En los edificios incluidos en este nivel las posibles intervenciones edificatorias habrán de ir encaminadas a su protección, conservación y mejora, y en consecuencia sólo podrán autorizarse en ellos obras de restauración, conservación y mantenimiento, así como obras de reforma o adaptación, pudiendo autorizarse obras de restauración de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto en las condiciones establecidas en el artículo 3.8.5. Sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. Así mismo, y siempre que así lo indique la ficha individualizada del inmueble, podrán autorizarse obras de ampliación en superficie.

- En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural las intervenciones que pretendan realizarse deberán ajustarse a los criterios establecidos en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, debiendo ser autorizadas por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.
- En todo caso, las obras autorizables deberán ajustarse a los siguientes criterios:
  - a) Se respetarán las características esenciales del inmueble
  - b) Se respetarán las características volumétricas y espaciales definitorias del inmueble.
- Sobre estos edificios no podrá instalarse publicidad, cables, antenas, toldos y todo aquello que menoscabe su contemplación

#### ***Artículo 6.8. Condiciones de Protección para la Protección Parcial.***

Podrán autorizarse:

- 1.º Además de los usos y obras permitidos para los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados (tales como ampliación), siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.



2.º La demolición de algunos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble. Estas obras de demolición deberán ser autorizadas por la Consejería de Cultura y Turismo, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

### ***Artículo 6.9. Condiciones de Protección para la Protección Ambiental.***

Podrán autorizarse:

- 1.º Además de las obras y usos regulados para la protección parcial, la demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- 2.º La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido. Estas obras de demolición deberán ser autorizadas por la Consejería de Cultura y Turismo, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

### ***Artículo 6.10. Condiciones de Protección del Patrimonio Arqueológico.***

Los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no permitiéndose ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, ni alteración de sus características.

Asimismo, las labores de desbroce y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería de Cultura y Turismo.



Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

Según la disposición adicional 2.ª, de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, se consideran declarados BIC por ministerio de la Ley los castillo y elementos de arquitectura militar de Extremadura cualquiera que sea su estado de ruina, las cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre, los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés artístico o histórico.

***Artículo 6.11. Condiciones para la Obtención de Licencia.***

En aplicación del artículo 34 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para la concesión de licencias que afecten a elementos objeto de esta Ley será preceptivo informe vinculante, previo a la concesión, de la Consejería de Cultura- por ello para la concesión de licencias que afecten elementos objetos de esta Ley será preceptivo informe vinculante, previo a la concesión, de la Consejería competente en materia de Patrimonio.



## CONDICIONES PARTICULARES

FICHA 1. ERMITA de N.<sup>a</sup> S.<sup>a</sup>. de la Merced o del Perpetuo Socorro

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	N.º FICHA	
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	Ficha 1	
DATOS DE IDENTIFICACION		
DENOMINACIÓN: ERMITA de N. <sup>a</sup> .S. <sup>a</sup> . de la Merced o del Perpetuo Socorro LOCALIZACIÓN: Villareal de San Carlos (Casa 12) UTM: X: 754259,04, Y: 4415285,37 Ref. Catastral: 002500200QE51E0001XW TITULAR: ARZOBISPADO DE PLASENCIA REGIMEN DE TENENCIA: Propiedad		
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	SI	
DESCRIPCIÓN:	N.º DE PLANTAS: 1 USO: Equipamiento DATACIÓN: S.XVI-XVII	
Sistema constructivo:	Planta de cruz latina con crucero y ábside.	

Materiales:	Mortero de cal y cubierta de teja cerámica.
<p>Elementos singulares: Cementerio Adosado- Plataforma de elevación y escalinatas</p> <p>Elementos Discordantes: Cableado por fachada y grafitis en muros traseros</p> <p>E. Conservación: Aceptable</p> <p>Descripción del entorno: Adosado pequeño cementerio.</p>	
SITUACIÓN NORMATIVA	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL</p> <p>Actuaciones permitidas: <i>restauración, conservación y mantenimiento, así como obras de reforma o adaptación</i>, pudiendo autorizarse obras de restauración de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos.</p> <p>Actuaciones prohibidas: demolición y las no permitidas expresamente.</p>	
<p>Parámetros Extensos</p> <div data-bbox="309 1267 647 1641"></div> <div data-bbox="676 1272 1225 1637"></div>	



## FICHA 2. CHOZO

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	N.º FICHA	
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	Ficha 2	
DATOS DE IDENTIFICACION		
DENOMINACIÓN: CHOZO (Albergue excursionistas) LOCALIZACIÓN: Villareal de San Carlos UTM: X: 754300,2661, Y: 4415144,8196 Ref. Catastral: Incluido dentro de la Parcela de Descansadero del Lugar Nuevo TITULAR: Junta de Extremadura REGIMEN DE TENENCIA: Propiedad		
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	SI	
DESCRIPCIÓN:	N.º DE PLANTAS: 1 USO: Albergue (Público)	
Sistema constructivo:	Muro de carga en planta circular	

Materiales:	Muro de carga perimetral de piedra del lugar y cubierta de ramas secas.
Elementos singulares: Planta circular Elementos Discordantes: Carpintería exterior de madera barnizada. E. Conservación: Aceptable	
SITUACIÓN NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL  Actuaciones permitidas: <i>restauración, conservación y mantenimiento, así como obras de reforma o adaptación</i> , pudiendo autorizarse obras de restauración de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos.  Actuaciones prohibidas: demolición y las no permitidas expresamente.	
Parámetros Extensos  	



## FICHA 3. FUENTE DE LA CAÑADA (Arriba)

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	N.º FICHA
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	Ficha 3
DATOS DE IDENTIFICACION	
DENOMINACIÓN: Fuente de La Cañada LOCALIZACIÓN: Villareal de San Carlos UTM: X: 754281,3327, Y:4415169,5739 Ref. Catastral: Incluido dentro de la Parcela de Descansadero del Lugar Nuevo TITULAR: Junta de Extremadura REGIMEN DE TENENCIA: Propiedad	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	SI
DESCRIPCIÓN:	Fuente pública ubicada en merendero
Sistema constructivo y materiales:	Muro de lajas de piedra del lugar

Elementos Discordantes: Imbornal

E. Conservación: Aceptable

Descripción del entorno: Ubicado en el área de Merenderos

#### SITUACIÓN NORMATIVA

#### NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Actuaciones permitidas: *restauración, conservación y mantenimiento,*

Actuaciones prohibidas: demolición y las no permitidas expresamente.

#### Parámetros Extensos





## FICHA 4. FUENTE DE LA CAÑADA (Abajo)

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	N.º FICHA
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	Ficha 4
DATOS DE IDENTIFICACION	
DENOMINACIÓN: Fuente de La Cañada LOCALIZACIÓN: Villareal de San Carlos UTM: X: 754291,3230, Y:4415105,6190 Ref. Catastral: Incluido dentro de la Parcela de Descansadero del Lugar Nuevo TITULAR: Junta de Extremadura REGIMEN DE TENENCIA: Propiedad	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	SI
Sistema constructivo y materiales:	Muro de carga de planta cuadrada encalado con cúpula. Reja de entrada.
Elementos singulares: Cúpula E. Conservación: Aceptable Descripción del entorno: Ubicado lindado con la Carretera EX 208	

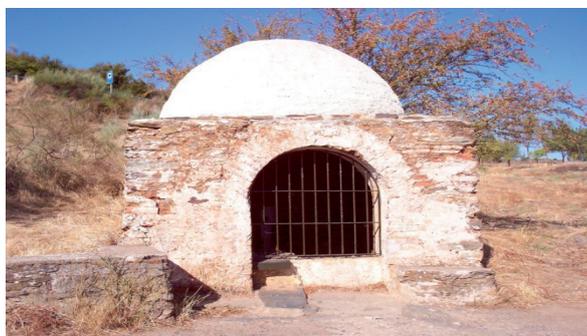
### SITUACIÓN NORMATIVA

### NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Actuaciones permitidas: *restauración, conservación y mantenimiento,*

Actuaciones prohibidas: demolición y las no permitidas expresamente.

### Parámetros Extensos





## FICHA 5. Casa n.º 9. Antigua Casa de Milicias (n.º 22 en PE)

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		N.º FICHA
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS		Ficha 5
DATOS DE IDENTIFICACION		
DENOMINACIÓN: Antigua Casa de Milicias LOCALIZACIÓN: Villareal de San Carlos (Casa 9) UTM: X: 754271,58, Y: 4415208,79 Ref. Catastral: 00250000QE51E0001ZW TITULAR: JUNTA DE EXTREMADURA REGIMEN DE TENENCIA: Propiedad		
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA		NO
DESCRIPCIÓN:	DENOMINACIÓN HISTORICA: Casa de Milicias N.º DE PLANTAS: 2 USO: Equipamiento DATACIÓN: finales S.XVIII	
Sistema constructivo:	Muro de carga en fachada. 2 crujías.	

Materiales:	Fachada de lajas de piedra del lugar.
<p>Elementos singulares: Fachada pizarra vista-Modulación huecos</p> <p>Elementos Discordantes: Cableado por fachada y luminaria de brazo</p> <p>E. Conservación: En ruina</p> <p>Intervenciones realizadas: Existe un proyecto de rehabilitación</p>	
SITUACIÓN NORMATIVA	
<p>NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</p> <p>Actuaciones permitidas: <i>restauración, conservación y mantenimiento, así como obras de reforma o adaptación</i>, rehabilitación, demolición y reposición al estado actual.</p> <p>Actuaciones prohibidas: demolición sin reposición a estado actual, es decir, las de sustitución</p> <p>por otra edificación diferente.</p> <p>Actuaciones aconsejadas: Mantenimiento estructura de fachada</p>	
<p>Parámetros Extensos</p> 	



## FICHA 6. Casa n.º 7. Antigua Escuela Taller (n.º 23 en PE)

CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		N.º FICHA
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS		Ficha 6
DATOS DE IDENTIFICACION		
DENOMINACIÓN: Antigua Casa Taller LOCALIZACIÓN: Villareal de San Carlos (Casa 7) UTM: X: 754278,64 Y: 4415198,87 Ref. Catastral: 002501400QE51E0001AW TITULAR: JUNTA DE EXTREMADURA REGIMEN DE TENENCIA: Propiedad		
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA		NO
DESCRIPCIÓN:	DENOMINACIÓN HISTORICA: Escuela Taller N.º DE PLANTAS: PB+BC USO: Equipamiento DATACIÓN: finales S.XVIII CARACTERÍSTICAS FORMALES:	
Sistema constructivo:	Muro de carga en fachada. 2 crujías.	

Materiales:	Fachada de lajas de piedra del lugar.
Elementos singulares: Fachada pizarra vista-Recercado huecos Elementos Discordantes: Cableado por fachada E. Conservación: Malo	
SITUACIÓN NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL  Actuaciones permitidas: <i>restauración, conservación y mantenimiento, así como obras de reforma o adaptación</i> , rehabilitación, demolición y reposición a estado actual.  Actuaciones prohibidas: demolición sin reposición a estado actual, es decir, las de sustitución  por otra edificación diferente.  Actuaciones aconsejadas: Mantenimiento estructura de fachada y posible alineación de huecos.	
Parámetros Extensos  	



## CAPÍTULO VII

## NORMAS REGULADORAS EN SUELO NO URBANIZABLE

## CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

***Artículo 7.1. Control previo de los actos de uso y aprovechamiento del Suelo No Urbanizable.***

Todos los actos de transformación y aprovechamiento del suelo no urbanizable quedarán sujetos al control previo de su legalidad a través de la comunicación previa, la licencia o al trámite de consulta sustitutivo de la misma, con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumpliendo, además con las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas en el ordenamiento jurídico urbanístico.

***Artículo 7.2. Actos expresamente permitidos.***

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 18.1.2 de la Ley 15/2001 LSOTEX, podrán realizarse, sin necesidad de tramitar la autorización autonómica de calificación urbanística previa, entre otros, los siguientes actos.

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos que en todo caso deberán ajustarse a las características establecidas en la legislación sectorial que resulte aplicable.
- d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

***Artículo 7.3. Actuaciones y Edificaciones Vinculadas a Explotación Agrícola, Ganadera, Forestales, Cinegéticas o Análogas.***

No se prohíbe con el presente Plan Especial a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 de la LSOTEX, el uso en edificación no vinculado a la explotación pecuaria o forestal, previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento bajo las condiciones y requisitos establecidos en la ordenación territorial y urbanística aplicable.

**Artículo 7.4. Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos.**

En el suelo no urbanizable, los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán ajustarse a las siguientes reglas:

- a) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- b) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- c) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- d) Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- e) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Deberá tenerse presente en todo caso que según lo establecido en la legislación urbanística estatal, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

**Artículo 7.5. Segregaciones.**

Se considera a cualesquiera efectos segregación urbanística en suelo no urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de fincas o unidades rústicas aptas para la edificación en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 15/2001 LSOTEX o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

Cualquier acto destinado a la división o parcelación de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, quedará sujeto a licencia municipal.



## LICENCIA DE SEGREGACIÓN.

Será preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones de fincas en suelo no urbanizable.

La división, segregación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida según los requisitos de los actos de uso y aprovechamientos urbanísticos señalados en las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable contemplados en los artículos subsiguientes; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

En explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a lo contemplado por la legislación agraria en el momento de la solicitud de licencia, a efectos de determinar la dimensión mínima de la finca rústica susceptible de parcelación. Actualmente la Unidad Mínima de Cultivo en Serradilla es de 8,00 Has en secano; 1,50 Has en regadío y 2 Has para la vid y el olivo (Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura).

Con independencia de lo que dicta la legislación sectorial al respecto, quedan prohibidas las parcelaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas resultantes no tengan acceso directo e inmediato a la red viaria existente. Se considerará como red viaria existente a las carreteras o redes de caminos rurales que aparecen en la cartografía oficial o alternativamente en la del Catastro de Rústica.

La licencia de segregación se otorgará previa presentación del proyecto técnico correspondiente, que habrá de constar de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del Plan Especial, de las dimensiones de las parcelas iniciales y las resultantes para la zona concreta del suelo no urbanizable de que se trate. Con certificación expresa por parte del autor del proyecto de que la parcelación propuesta cumple todas las determinaciones establecidas en la legislación territorial y urbanística.
- Plano parcelario en el que se indique la situación de los terrenos a parcelar.
- Planos a escala mínima 1:1000 en los que se refleje la división que se pretende, con indicación de la parcela inicial y las resultantes, con expresión de sus superficies y linderos, acotado en todas sus dimensiones.

**LIMITACIONES.**

Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda segregación que sea contraria a las determinaciones del presente Plan Especial o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística o sectorial correspondiente.

Serán indivisibles:

- Las parcelas de superficie inferior a las establecidas como mínimas para la zona en que se enclava, según la normativa urbanística y sectorial de aplicación, salvo que los lotes resultantes de la parcelación se agreguen a otras parcelas colindantes, para así, estas últimas, cumplir con las dimensiones de parcela mínima o acercarse más a ellas.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las de la parcela mínima, salvo que el exceso sobre dicha parcela mínima se agregue a otra colindante.

**Artículo 7.6. Superposiciones de Protecciones.**

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

**Artículo 7.7. Condiciones Estéticas.**

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra y pintados de blanco.
3. Específicamente, las edificaciones de Uso Equipamiento y Caseta de Aperos cumplirán las condiciones reflejadas en el Capítulo IV. Normas de Edificación.
4. Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros.



## USOS Y ACTIVIDADES EN SNUR. DEFINICIÓN y CONDICIONES

### **Artículo 7.8. Uso Terciario-Hotelero.**

Se incluyen usos hoteleros tales como instalaciones hoteleras y alojamientos turísticos rurales que deberán ser autorizados con la correspondiente licencia de obras tras la obtención de calificación urbanística.

Los usos de alojamientos turísticos se regulan por su legislación específica y no incluyen el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones.

Cumplirán las siguientes Condiciones:

1. Las construcciones se separarán como mínimo cinco (5) metros a linderos y quince (15) a ejes de caminos.
2. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.
3. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (7,5) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.
4. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
5. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

### **Artículo 7.9. Uso Dotacional Público.**

En la categoría de suelo no urbanizable de protección natural podrán autorizarse actividades y construcciones de Titularidad pública y Uso Dotacional Comunicaciones (DC), Zonas Verdes (DV) y Equipamiento de Infraestructuras y Servicios urbanos (DEI) y Cultura (DEC) siempre que se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, justificando el cumplimiento de la legislación urbanística aplicable.

Esas edificaciones se realizarán conforme a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y urbanística.

Dentro de este uso se incluyen las áreas destinadas a merenderos, de chozos y los recorridos naturalísticos.

**Artículo 7.10. Edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos biológicos.**

Se incluyen:

1. Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones cuyo objeto es el de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
2. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las case-tas para almacenamiento de aperos de labranza. Se prohíben expresamente aquellas instalaciones destinadas a cuadras, establos, vaquerías o similares.

**Artículo 7.11. Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras públicas.**

Se corresponde con determinadas obras públicas ya existentes o que necesariamente han de ubicarse en Suelo No Urbanizable, tales como las grandes infraestructuras de transporte, las obras hidráulicas o las líneas eléctricas en A.T. y M.T., así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, no así el establecimiento de servicios que no tengan que ver con el carácter directo y funcional de las mismas. Los requisitos para su implantación serán los requeridos sectorialmente.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR****Artículo 7.12. Categorías.**

El presente Plan Especial, clasifica todo el Suelo No Urbanizable de Villareal de San Carlos como de Protección Natural al enmarcarse dentro del Parque Nacional de Monfragüe.

Dentro de esta categorización global que deberá respetar los condicionantes marcados en el artículo 7.14 siguiente se localizan las siguientes clases:

- a) Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística - Engloba los terrenos ubicados al oeste de la carretera EX208.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias- Delimitado por el deslinde efectuado por Vía Pecuaria sobre el Descansadero del Lugar Bueno y la Cañada Real Trujillana.



- c) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras- Abarca todo la anchura del la EX208 en su recorrido por el ámbito del entorno.
- d) Suelo No Urbanizable de Protección Cultural

***Artículo 7.13. SNUP-Natural - Parque Nacional de Monfragüe.***

La localización territorial y la delimitación de esta área se expresan gráficamente en los planos de SNUR, identificadas con la sigla SNU01/SNUP-N.

El Decreto 186/2005 de 26 de julio (DOE 3/08/2005) por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Monfragüe y su Área de Influjo Socioeconómico establece como Unidad Ambiental VIII. Núcleos Urbanos y Zonas Periurbanas a Villareal de San Carlos así como a su "zona periurbana" al que se podrá dotar de las instalaciones y servicios que se requieran para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Así, el presente Plan Especial establece esta clasificación global con objeto de que cualquier actuación sea informada por el Organismo correspondiente en materia medioambiental a propuesta del Patronato del Parque Nacional.

A todo el ámbito le será de aplicación la Ley 1/2007, de 2 de marzo, de Declaración del Parque Nacional de Monfragüe, y subsidiariamente hasta que no se apruebe el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional en Decreto 186/2008 (disposición adicional segunda).

***Artículo 7.14. SNUP-Paisajística.***

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNU02/SNUP-P en los planos de SNUR. Podrán autorizarse obras de consolidación y reforma de las edificaciones existentes, siempre que se demuestre fehacientemente su existencia con fecha anterior a la de la aprobación inicial de este Plan Especial, no permitiéndose obras de aumento de las superficies y volúmenes existentes.



## PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
USO TERCIARIO-HOTELERO.	<p>Parcela Mínima: 15.000 m<sup>2</sup></p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m 15 metros a ejes de caminos</p> <p>Ocupación Máxima: 5 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7,5 m No obstante la misma podrá ser superada excepcionalmente según las condiciones generales (artículo 4.19 y artículo 4.20).</p> <p>Otros: Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas deberán aportar referencia explícita y detallada de las condiciones que en que resultará el entorno.</p> <p>Condiciones Higiénicas Sanitarias: Las construcciones o edificaciones deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Se adaptarán por completo al paisaje natural, causando el menor daño posible al mismo, para lo cual se utilizarán materiales tradicionales de la zona.</p> <p>Se prohíbe la ejecución de obras de pavimentación exterior que no guarden relación con la actividad primaria a la que se vincula la edificación.</p>



<p>USO DOTACIONAL PÚBLICO.</p>	<p>Parcela Mínima: 15.000 m<sup>2</sup></p> <p>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.</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m 15 metros a ejes de caminos</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7,5 m No obstante la misma podrá ser superada excepcionalmente según las condiciones generales (artículo 4.19 y artículo 4.20).</p> <p>Condiciones Higiénicas Sanitarias: Las construcciones o edificaciones deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p>
<p>EDIFICACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS BIOLÓGICOS.</p>	<p>Podrán instalarse casetas para almacenamiento de aperos de labranza en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.</p> <p>b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.</p> <p>c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.</p>



CONSTR. e INST. vinculadas O.P	
-----------------------------------	--

Usos Prohibidos:	Observaciones:
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	Los no permitidos expresamente.

**Artículo 7.15. SNUP-Ambiental de Vías Pecuarias (SNUP-A).**

Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Protegido, se encuentra la Cañada Real Trujillana y asociada a la misma el Descansadero del Lugar nuevo. Su localización se grafía en el Plano correspondiente de Suelo No Urbanizable con las Siglas SNU03/SNUP-A.

El deslinde del Descansadero del Lugar nuevo fue aprobado mediante Orden de 12 de Diciembre de 2001 (DOE 20/12/2001) y el amojonamiento de la Cañada Real y Descansadero del Lugar Nuevo mediante Resolución de 6 de Noviembre de 2006 (DOE 21/11/2006).

Todo el Núcleo Urbano de Villareal de San Carlos se encuentra ubicado sobre el citado descansadero, por lo que cualquier actuación deberá obtener y requerir la perceptiva autorización de la Consejería competente en materia de Vías Pecuarias.

Para la autorización de actos de transformación y uso del suelo en los terrenos afectados por esta protección, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Con carácter general, cualquier actuación sobre las vías pecuarias afectadas deberá respetar la legislación específica y propia de las vías pecuarias vigente en el momento de tramitación de la solicitud.

En la actualidad la normativa aplicable está constituida por la Ley 6/2015, de 24 de marzo Agrarias de Extremadura y la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, modificado puntualmente por el Decreto 195/2001, de 5 de diciembre; la Orden de 23 de junio de 2003 por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias y la Orden de 17 de mayo de 2007, por la que se regula la circulación de ciclomotores y vehículos a motor, de carácter no agrícola, en las Vías Pecuarias.



<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>USO DOTACIONAL PÚBLICO.</b>	<p>En esta clase de suelo tan sólo se permiten las áreas ya consolidadas destinadas a merenderos, de chozos y los recorridos naturalísticos (posibles mejoras y ampliaciones de las mismas).</p> <p>Se permitirán los siguientes subusos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Red Viaria (DCR)</li><li>- Aparcamientos en Superficie (DCG)</li><li>- Redes de Instalaciones (DCS)</li><li>- Áreas de Juegos (DVA) y Jardines (DVJ)</li><li>- Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEI)</li><li>- Cultural (DEC)- Únicamente se permitirá la ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre que cuenten con la perceptiva autorización del órgano competente.</li></ul>

**Artículo 7.16. SNUP-Infraestructuras (SNUP-I).**

La localización territorial y la delimitación de las Zonas de Afección se expresan gráficamente en los planos de Suelo No Urbanizable identificados con las siglas SNU04/SNUP-I.

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de la carretera autonómica EX208 (en plano se señala la franja de afección y la línea de edificación- 25 metros a ambos lados de la línea blanca pintada), líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento y tratamiento y depuración de aguas.

**PARÁMETROS**

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO.</b>	<p>En esta clase de suelo tan sólo se permiten las áreas ya consolidadas destinadas a merenderos, de chozos y los recorridos naturalísticos (posibles mejoras y ampliaciones de las mismas).</p>

**Artículo 7.17. SNUP-Cultural (SNUP-C).**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNU05/SNUP-C en el plano de clasificación OE1 del suelo.

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales.

Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Carta arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan Especial, así como los perímetros de protección correspondientes.

Se tendrá especial consideración a lo regulado en la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/97 regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura, debiendo solicitarse al Organismo responsable del citado Patrimonio informe preceptivo previo a cualquier actuación.

En relación con el Patrimonio Arqueológico se estará a lo dispuesto en el artículo 6.10 de las presentes Normas.

Dentro del SNU03/SNUP-A se localizan dos enclaves inventariados:

- N.º 1- Fuente denominada "La fuente.
- N.º 2- Chozo-Habilitado como albergue.

**PARÁMETROS**

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Uso Permitido</b>	Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán regulados por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

## CAPÍTULO VIII CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

### ***Artículo 8.1. Definición y Clasificación.***

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, Saneamiento, alumbrado público y otros.

Se distinguen las siguientes variedades, que coinciden con los usos pormenorizados definidos en el artículo 3.9.3 y 3.11 de las presentes Normas.

1. Comunicaciones. Red Viaria: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.
2. Redes de instalaciones: Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.
3. Zonas Verdes.
4. Mobiliario Urbano.

### ***Artículo 8.2. Condiciones Generales.***

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en el artículo 3.9.3 y 3.11 de estas Normas Urbanísticas.

### ***Artículo 8.3. Condiciones Particulares Red Viaria.***

#### ***Artículo 8.3.1. Jerarquización de Viales.***

Se establecen la siguiente jerarquía de viales en el Entorno de Villareal de San Carlos:

a) Viario Estructurante Nivel 0 (V0):

Como viario estructurante de Nivel 0 (V0) se considera la Ctra. Autonómica EX-208 de Plasencia a Zorita, cuyos márgenes estarán sometidos a las áreas de influencia en cuanto a limitaciones y servidumbres que determina la legislación vigente, LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

**b) Viario Urbano Local de Nivel 1 (V1):**

Como viario urbano local de Nivel 1 (V1) se considera el viario perimetral a la zona del núcleo urbano, con una anchura total variable en función del espacio disponible a lo largo de su trazado, con los siguientes parámetros mínimos:

- Anchura de calzada para tráfico rodado: 4,00 (Mínimo) – 6,50 (Máximo).
- Anchura de acerado para tránsito peatonal: 1,50 (Mínimo).
- Anchura total: 5,50 (Mínima).

Esta viario tendrá acceso restringido a vehículos particulares de propietarios de inmuebles dentro del casco urbano y a servicios de limpieza y mantenimiento, recogida de basuras, etc., quedando totalmente prohibido su uso para el resto de vehículos en general. Para ello se dispondrán elementos de balizamiento móvil (pilonas, bolardos, cadenas, etc.).

Este viario será ejecutado en una sola plataforma, pero con diferenciación de texturas y/o colores para la separación de las plataformas para tráfico peatonal y rodado.

**c) Viario Urbano Local de Nivel 2 (V2):**

Como viario urbano local de Nivel 2 (V2) se considera el vial central principal del casco urbano actual (C/ Villareal), con una anchura total de 6,00 m distribuidos en zona central de 3,00 m y zonas laterales de 1,50 m.

Este viario tendrá acceso restringido a vehículos particulares de propietarios de inmuebles dentro del casco urbano y a servicios de limpieza y mantenimiento, recogida de basuras, etc., quedando totalmente prohibido su uso para el resto de vehículos en general. Para ello se dispondrán elementos de balizamiento móvil (pilonas, bolardos, cadenas,...)

Se delimitará la zona de paso de vehículos autorizados mediante elementos de balizamiento, que impidan a su vez el estacionamiento de los mismos.

Este viario será ejecutado en una sola plataforma, pero con diferenciación de texturas y/o colores para la separación de las plataformas para tráfico peatonal y rodado.

**d) Viario de servicio (V3):**

Como viario de Servicio (V3) se considera la vía de acceso desde la Ctra. EX-208, desde la nueva intersección en "T" propuesta hasta su conexión con la zona de suelo urbano. La intersección propuesta tiene carácter indicativo en cuanto a tipología y situación, pudiéndose ajustar ambas mediante el correspondiente proyecto de obra, con la correspondiente conformidad del titular de la carretera, en este caso, la Junta de Extremadura.

La anchura mínima de este viario será de 7,00 m.

El uso de esta vía de servicio será para el acceso al núcleo urbano (único acceso previsto), y para el acceso a las instalaciones del retén contraincendios y la futura instalación de la Estación de Tratamiento de Agua Potable.

Como consecuencia de lo anterior, queda anulado como acceso para vehículos el acceso existente en la actualidad desde la Ctra. EX-208, el cual será usado como acceso peatonal, teniendo en cuenta la ejecución de la zona de aparcamiento para vehículos situada en la zona noroeste del ámbito de influencia, y la utilización de los márgenes de la Ctra. acondicionados para el tránsito peatonal hasta su llegada a la zona del núcleo urbano.

e) Caminos vecinales (V4):

Esta denominación se extiende a todos los caminos existentes en los alrededores del núcleo urbano, los cuales dan servicio de acceso a las fincas situadas dentro del ámbito de actuación y/o en los límites del mismo.

f) Itinerarios del Parque Nacional (V5):

Dentro de esta denominación se incluyen los itinerarios o rutas a pie que parten del núcleo urbano de Villarreal de San Carlos hacia los diferentes puntos de visita turística cercanos al mismo dentro del Parque Nacional de Monfragüe.

Los itinerarios existentes y su nomenclatura son los siguientes:

- Ruta Verde (Itinerario a Cerro Gimio), con salida hacia el noroeste del núcleo, por el Camino de Malvecino.
- Ruta Roja (Itinerario al Castillo de Monfragüe), con salida hacia el sur del núcleo, en dirección al puente del Cardenal.
- Ruta Amarilla (Itinerario al Mirador de la Tajadilla) con salida hacia el este del núcleo, hacia la fuente de los Tres Caños.

Estos itinerarios se trazan por caminos existentes de diversas características, con anchuras y tipologías diferentes dependiendo de las zonas por donde discurren.

**Artículo 8.3.2. Condiciones de ordenación.**

Las condiciones que habrán de cumplirse en lo referente a los viales incluidos dentro de las tipologías V-0, V-1, V-2 y V-3, serán las siguientes:

- a) El tipo de pavimentación y firme, rígido o flexible, será el adecuado al tipo de tránsito, debiendo justificarse de acuerdo con la Orden Ministerial de 12/12/2003, y en concreto la

norma 6.1- IC "Secciones de Firme" de la Instrucción de Carreteras (o la vigente en cada momento), en función de las características de la vía, tipo de tráfico e IMD (Intensidad Media Diaria) previstos.

Este aspecto será de consideración para los viarios tipo V-0 y V-3, teniendo en cuenta que son infraestructuras viarios que soportarán intensidades de tráfico mayores, además de que se encuentran localizadas fuera de la zona de influencia del núcleo urbano.

En el caso de los viarios de tipo V-2 y V-3- los cuales se encuentran situados dentro de los límites de suelo urbano, este aspecto será de consideración para los materiales componentes del firme, a excepción de la capa de rodadura, que como se verá en puntos siguientes, se proyectará en consonancia con el entorno rural del ámbito de actuación.

- b) Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1 %) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8 %), salvo casos excepcionales (en los que las circunstancias preexistentes impidan respetar estas pendientes), que deberán quedar suficientemente justificados y resuelta la evacuación de aguas mediante sistemas alternativos.
- c) Las calzadas para circulación de vehículos, tanto las restringidas como el resto, tendrán pendientes transversales que garanticen la correcta evacuación de aguas pluviales hacia los elementos de evacuación dispuestos a lo largo del viario, ajustándose, en cualquier caso, a las determinaciones que impone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras (Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, que la desarrolla), teniendo en cuenta el carácter mixto (vehículos-peatones) de las infraestructuras viarias previstas.
- d) Las aceras mínimas pavimentadas a cada lado de las calzadas serán de 1,50 m. Tendrán pendientes que garanticen la correcta evacuación de aguas pluviales, ajustándose, en cualquier caso, a las determinaciones que impone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras (Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, que la desarrolla).
- e) Los viarios incluidos dentro de las tipologías V-1 y V-2 serán ejecutados en una sola plataforma, pero con diferenciación de texturas y/o colores para la separación de las plataformas para tráfico peatonal y rodado.

En los viarios tipo V-0 y V-3 se podrán ejecutar plataformas a distinto nivel ajustándose, en cualquier caso, a las determinaciones que impone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras (Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, que la desarrolla).

Los viales tipo V-4 y V-5 deberán mantener su condición de caminos rurales.

**Artículo 8.3.3. Pavimentaciones.**

- a) Los viales se ejecutarán de forma que reúnan, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte (conforme a la Orden Ministerial de 12/12/2003), y en concreto la norma 6.1- IC "Secciones de Firme" de la Instrucción de Carreteras (o la vigente en cada momento), así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- b) El pavimento de las aceras y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y distinguirá las zonas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor.
- c) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.
- d) Los pavimentos a utilizar serán:
- En viario tipo V-0 y V-3, para el tráfico rodado, de tipo flexible, preferentemente mezclas bituminosas en caliente. En todo caso, deberá quedar suficientemente justificada en el Proyecto de Ejecución correspondiente la sección estructural del firme que se adopte.
  - En viario tipo V-1 y V-2, tanto para los tráficos rodados y peatonales, así como para el tráfico peatonal dentro del viario tipo V-0 y V-3, serán de tipo rígido, preferentemente con acabados de tipo pizarra o similar, acorde con la impronta rural, paisajística y arquitectónica del entorno, de tal forma que facilite el tránsito a personas con movilidad reducida, ajustándose, en cualquier caso, a las determinaciones que impone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras (Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, que la desarrolla), con relevancia en lo referente a la característica de materiales antideslizante, que en épocas de mayor humedad y pluviometría no supongan un inconveniente, además de un peligro añadido a la circulación de peatones, dado el carácter de tráfico mixto de estos viarios.
- e) El paquete de firme debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.
- f) Donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán sumideros para la recogida de aguas de superficie.
- g) Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías, éstos se harán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 33 por 100,



colocando muros de contención en los lugares necesarios. El valor de la pendiente antes citada únicamente podrá modificarse justificadamente tras el correspondiente estudio geológico-geotécnico.

- h) Como norma general, en la sección tipo de acerado se incorporará en todos los casos una solera de hormigón cuya sección será resultado de los cálculos efectuados, que deberá ser armada en aquellas zonas que puedan ser ocupadas por vehículos (vados para entradas y salidas de garajes y otras zonas que puedan tener tránsito de vehículos), con el fin de evitar el deterioro de la misma.
- i) En los cambios de pendiente (vados, pasos de cebra...) y dirección, se dispondrán pavimento de señalización que deberán cumplir con lo establecido en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, que la desarrolla.

#### ***Artículo 8.3.4. Condiciones de Jardinería.***

- a) Los viarios previstos se podrán acompañar de arbolado, evitando en todo caso alineaciones que denoten un escenario más urbano que rural, y en todo caso, las plantaciones irán situadas en superficies de terrizo contiguas a los mismos.
- b) Para plantaciones en áreas pavimentadas de más amplitud, se formarán los correspondientes alcorques de protección, de sección cuadrada o circulara de 1,00 m de lado o diámetro, según el caso, y con una separación mínima de 8,00 m, enrasados a nivel del pavimento circundante, evitando, como se ha mencionado en el punto anterior, el aspecto urbano de su diseño, y de tal manera que se respeten los accesos tanto a viarios colindantes como a propiedades privadas.
- c) Las especies a utilizar para este tipo de plantaciones deberán ser preferentemente autóctonas, de fácil adaptación al suelo y el clima de la zona, y con bajas necesidades hídricas.

#### ***Artículo 8.3.5. Estacionamientos.***

- a. Dentro del núcleo urbano no se permite el estacionamiento de vehículos, para lo que se ha ejecutado una zona de aparcamiento situada en la zona noroeste del ámbito de actuación y fuera de los límites del mismo, en la salida hacia el arroyo Malvecino, desde el cual se puede acceder hasta el núcleo a través de los itinerarios peatonales situados en las márgenes de la carretera.
- b. El tratamiento a realizar en estas zonas en cuanto a pavimentación será preferentemente de materiales tipo zahorras procedentes de la zona, quedando expresamente prohibida la utilización de pavimentos bituminosos.

**Artículo 8.3.6. Reserva de espacios para la ubicación de contenedores de Residuos Sólidos Urbanos.**

Deberán quedar previstos en el proyecto de urbanización, espacios en número suficiente de acuerdo con la densidad de viviendas, locales, etc. en cada calle, para la ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos, se valorará la ubicación de islas ecológicas, en caso contrario los contenedores deberán quedar mimetizados con el entorno (mediante la ejecución de cerramientos perimetrales que se integren en el entorno).

**Artículo 8.3.7. Condiciones Usos permitidos sobre Vialios.**

En los sobrecanchos de viario podrán instalarse edificaciones o instalaciones fácilmente desmontables (p.e. merenderos) siempre que cuenten con la autorización pertinente por parte de los organismos afectados.

**Artículo 8.4. Condiciones Particulares de las Infraestructuras Básicas.**

Los proyectos de urbanización deberán resolver de forma coherente la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, cumpliendo con las separaciones que recoge la normativa técnica de aplicación y las normas de las Compañías Suministradoras.

Se primará la eliminación de todos los tendidos aéreos, procediéndose a su soterramiento por, disponiendo el saneamiento por el eje de la calzada y el resto cercano a la línea de edificación en el siguiente orden desde la línea imaginaria del acerado: alumbrado público, electricidad, telefonía, abastecimiento de agua y otras instalaciones, que en cualquier caso deberán cumplir las distancias mínimas en proyección horizontal y vertical que marca la normativa técnica en vigor.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

**Artículo 8.4.1. Red de Abastecimiento de Agua Potable.**

a. Condiciones generales:

1. Se indicará la procedencia del agua y, en todos los casos deberá existir el caudal y la presión necesaria para un normal abastecimiento, extremos que requerirán la correspondiente justificación.
2. En los proyectos de urbanización o de obras se dimensionará la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infra-dimensionamientos.



3. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación como en los condicionantes de la compañía suministradora.

b. Dotaciones de agua potable:

1. La dotación disponible de agua potable en zona residencial no será inferior a 250 litros por habitante y día, asumiendo en este dato el suministro de las parcelas de uso Dotacional y/o Equipamental (salvo que se disponga de datos precisos sobre las citadas parcelas, pudiendo reducirse o ampliarse en función del caso).
2. En general, y salvo expresa justificación, a los efectos de determinar los caudales máximos necesarios, se adoptará un coeficiente de punta no inferior a dos con cuatro (2,4).

c. Suministro:

1. El suministro de agua procederá de la red general de abastecimiento de agua municipal.
2. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que la distribución alcance todas las zonas de la edificación a realizar conforme al planeamiento. Los bombeos necesarios nunca se conectarán directamente sobre la red, sino sobre depósitos reguladores dispuestos al efecto, de modo que no se produzcan ni succión ni inversiones sobre el resto de la distribución.
3. En cualquier caso, deberán cumplirse los requisitos establecidos en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

d. Condiciones de diseño:

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo.
2. La red de distribución de agua deberá ser preferiblemente de tipo mallado, de forma que se garantice un mejor servicio a los usuarios al disponer cada tramo de la misma de suministro por ambos extremos.
3. En el proyecto de urbanización u obra, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que no se reconozcan y se reciban como propios de la red de abastecimiento general del municipio.
4. Los proyectos deben incluir, asimismo, informe de los servicios de la compañía suministradora relativos a los puntos de conexión y presiones de servicio.



5. En el anejo de cálculos justificativos se incluirá el cálculo de la red, determinación de caudales, comprobación de las secciones adoptadas con indicación de la fórmula empleada y comprobación de las presiones de servicio resultantes en los distintos nudos de dicha red.
  6. En aquellas redes, que abastezcan bocas de riego y/o hidrantes contra incendios, se tendrá en cuenta el empleo de estos elementos a la hora de obtener el caudal de cálculo.
  7. Para la elección de los materiales a emplear en tuberías, piezas especiales, válvulas, bocas de riego, hidrantes, etc. y, en cualquier caso, en toda nueva obra, se tendrá en cuenta:
    - a) El diámetro interior mínimo de la red general de distribución será de 90 mm y el material será fundición dúctil o polietileno. La velocidad de circulación del agua en las distintas conducciones estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s.
    - b) Deberá estudiarse la posición y necesidad de elementos de venteo y desagüe.
    - c) Las acometidas domiciliarias se ejecutara conforme a las normas de la compañía suministradora.
- e. Bocas de riego:
1. A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua, se dispondrán bocas de riego, de tipo normalizado. Estas tomas de aguas para riego se situarán, al menos, cada cincuenta metros de distancia en toda la longitud de la red viaria, lo que no sustituye la justificación de sus emplazamientos, diseño de su propia red y caudales. Se utilizará una señalización en color o del tipo que sea, que permita su rápida identificación.
  2. En parques y zonas ajardinadas deberán igualmente justificarse emplazamientos y caudales de las tomas de riego, de modo independiente al realizado para las vías públicas y justificado en relación con el tipo de terreno, vegetación, etc.
- f. Hidrantes contra incendios:
1. En el trazado de redes de abastecimiento de agua, incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico, debe contemplarse una instalación de hidrantes.
  2. Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a la circulación de vehículos, serán de tipo acera con tapa, enterrados bajo el pavimento y enrasados con el mismo, debidamente señalizados conforme a la UNE 23033 y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m.



3. La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal de 1000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Puede aceptarse debido a la consolidación del núcleo urbano actual que éste sea de 500 l/min, pero la presión se mantendrá en 10 m.c.a.
4. Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado así como dispositivos que permitan el suministro de agua con la presión mínima de 10 m.c.a.

g. Pruebas:

1. Todas las conducciones instaladas serán sometidas a pruebas de presión interior, de estanqueidad y de desinfección de la red de acuerdo con las determinaciones de la compañía suministradora.
2. La presión de prueba de las conducciones de fundición dúctil será como mínimo de 165 m.c.a., independientemente de los resultados del cálculo.
3. En el momento de las pruebas deberán estar instaladas todas las válvulas, piezas especiales, bocas de riego, hidrantes y demás elementos de la instalación, con sus correspondientes anclajes definitivos, a excepción de las acometidas domiciliarias.
4. Las pruebas se efectuarán necesariamente en presencia de personal de los Servicios Técnicos de la compañía suministradora cuyo informe será preceptivo para que el Ayto. de paso a la instalación y autoricen su entronque a la red municipal de abastecimiento de agua así como para la recepción de las obras de urbanización.

**Artículo 8.4.2. Red de Saneamiento.**

a. Condiciones generales:

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en la normativa técnica de aplicación, teniendo en cuenta las Ordenanzas reguladoras de vertidos a la Red General de Saneamiento.
2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar la evacuación de caudales, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que no se reconozcan y se reciban como propios de la red de saneamiento general del núcleo. Asimismo, en el Proyecto de urbanización deberá aportarse propuesta justificada del punto de conexión y características del mismo para su aprobación por parte del Ayuntamiento.



3. Se prohíben expresamente la existencia de puntos de evacuación de aguas fecales que no estén conectados a la red general de saneamiento.

b. Condiciones generales de cálculo:

1. El diseño de redes de saneamiento se hará, salvo justificación expresa, de forma unitaria.
2. Los cálculos de caudal, pendientes, velocidades de circulación y las condiciones de diseño se justificarán en el correspondiente Anejo de Cálculos.
3. Los caudales de cálculo de aguas negras se obtendrán a partir de las estimaciones poblacionales y de las mismas dotaciones consideradas para la red de abastecimiento de agua, con el coeficiente de punta allí establecido.
4. Los caudales de cálculo de aguas pluviales se determinarán mediante la utilización de la fórmula racional, tomando como base un aguacero tipo correspondiente a un periodo de retorno mínimo de 10 años. Cuando se pretenda evacuar a la red de colectores pluviales procedentes de un arroyo o torrentera, el periodo de retorno será el estipulado por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
5. Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de efluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones. La velocidad mínima del efluente con el caudal circulante mínimo no podrá ser inferior a 0,50 m/s ni se superará, en general, la velocidad de 3,00 m/s con el caudal circulante máximo, salvo expresa y suficiente justificación.

c. Condiciones generales de diseño:

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierte a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro, de manera que las aguas pluviales viertan directamente a los arroyos naturales.
2. Todas las vías de tránsito rodado y/o peatonal, públicas o particulares, serán dotadas, de las alcantarillas o colectores correspondientes, así como de los elementos de drenaje superficial necesarios.
3. Los imbornales serán preferentemente prefabricados. Deberán ser en cualquier caso sifónicos con rejilla de fundición articulada. Se conectarán preferentemente a pozos, y cuando no sea posible, directamente a la red, mediante tubo de al menos 200 mm de diámetro con unión estanca.
4. Los materiales a emplear en los distintos elementos que componen la red de saneamiento deberán ser aprobados por los Servicios Técnicos y en ningún caso, se podrán



emplear tubos que, por su fabricación o por el tipo de unión, no garanticen una estanqueidad absoluta y una resistencia mecánica suficiente en función de la profundidad de instalación y sobrecargas a que puedan estar sometidos.

5. Los diámetros mínimos interiores a emplear en la red de saneamiento serán de 300 milímetros en la general y de 200 milímetros en las acometidas domiciliarias.
6. No se permitirán trazados con pendientes inferiores al 0,5 por 100.
7. Para pendientes inferiores al 1 por 100, los tubos se asentarán arriñonados sobre una capa de hormigón de nivelación HM-15.
8. En todo caso, se preverán pozos de registro en las salidas y entradas de los distintos colectores y ramales, en los quiebros y cada 50 metros de distancia como máximo.
9. Los pozos de registro tendrán diámetro interior mínimo de 100 centímetros para colectores de diámetro inferior a 400 milímetros y de 110 centímetros para colectores de diámetro 400 o mayor. Se prohíbe la ejecución de pozos de registro de fábrica de ladrillo para profundidades superiores a 1,20 metros. En todo caso, las tapas serán de fundición dúctil, acerrojadas y antisónicas.
10. En las cabeceras de las alcantarillas y colectores deberán disponerse elementos que permitan la alimentación de agua de red para facilitar la limpieza de los mismos.
11. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 120 centímetros desde la generatriz superior hasta la superficie de la calzada. Profundidades inferiores deben ser justificadas en base a situaciones excepcionales.
12. En todo caso, los proyectos de urbanización justificarán las características mecánicas de los tubos en relación a su profundidad, así como las adecuadas medidas de protección bajo calzadas.
13. Deberán utilizarse tuberías de rigidez circunferencial SN8.
14. Si las tuberías de saneamiento discurren en la proximidad de conducciones de agua potable, se situarán como mínimo a 50 centímetros de distancia entre generatrices exteriores de ambas y siempre con una rasante inferior a la de la conducción de agua potable.

d. Pruebas:

1. Todas las conducciones instaladas serán sometidas a pruebas de estanqueidad.
2. En el momento de las pruebas deberán estar construidos los pozos de registro y demás elementos de la instalación.



3. Las pruebas deberán realizarse por empresas acreditadas, serán presenciadas por personal de los Servicios Técnicos Municipales, los cuales serán quienes den de paso la instalación y autoricen su entronque a la red municipal de saneamiento, debiendo adjuntarse los resultados de dichas pruebas para la recepción de las obras de urbanización.

**Artículo 8.4.3. Red de Alumbrado Público.****a. Condiciones Generales:**

1. Los proyectos se elaborarán conforme a lo establecido en el REBT vigente.
2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el correcto alumbrado de los viales de que se trate, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que no se reconozcan y se reciban como propios de la red municipal.
3. A efectos de la aplicación de los preceptos de estas Normas, se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, de forma permanente o circunstancial y, en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado exterior.

**b. Condiciones de diseño:**

1. Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz, de acuerdo con los siguientes criterios:

<b>Implantación</b>	<b>a/h</b>
Unilateral	1
Tresbolillo	De 1 a 1,3
Pareada	Mayor de 1,3



2. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3,2 y 6 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.
3. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios que se utilicen para este servicio público responderán a los tipos normalizados o utilizados dentro del núcleo urbano, debiendo ser acordes con el entorno donde se ubiquen.
4. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio.
5. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será preferentemente subterráneo. Excepcionalmente y previa autorización expresa, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías. Cuando el cableado se disponga por fachada deberá quedar disimulado en la edificación.
6. En todo caso se tendrá en cuenta la importancia del diseño del alumbrado público como elemento caracterizador del espacio urbano, tanto en la elección de los modelos y como en la disposición de los puntos de luz, haciéndola en todo momento compatible con la necesaria preservación de los valores naturales del entorno.

c. Materiales:

1. Se utilizarán aquellas fuentes de luz cuyo rendimiento luminoso, entendiendo por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida ( $Mi/w$ ) sea lo más elevada posible, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.
2. Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario serán conforme a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 y requerirán la aceptación previa del Servicio técnico correspondiente.
3. Los brazos murales serán metálicos, de tipología ornamental, e irán soldados directamente sobre plantilla triangular, con tres taladros para su sujeción al paramento.
4. Los báculos y columnas estarán homologados y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen con las especificaciones técnicas que le sean de aplicación. En todos los casos, dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección.



5. Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los C.T. de la empresa suministradora. Se montarán en armarios sobre peana de hormigón. Estos armarios serán de tamaño adecuado a los elementos a alojar en su interior, dejando un 25 % de más en reserva a posibles reformas o ampliaciones y dispondrán de cierre de seguridad.
6. El accionamiento del encendido será automático, teniendo asimismo la posibilidad de ser manual, actuando sobre el circuito de fuerza mediante un interruptor. El encendido automático se gobernará mediante reloj astronómico.
7. Se dispondrá de un diferencial de media sensibilidad y rearme automático por cada circuito. Asimismo, se protegerán con magnetotérmicos unipolares cada una de las fases de salida de todos y cada uno de los circuitos que partan del cuadro de mando y protección.
8. En los centros de mando y protección se instalará, cuando sea necesario, el armario homologado por la compañía suministradora para el seccionamiento de acometida y el equipo de medida con arreglo a la demanda de la instalación.

d. Iluminación:

Se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

TIPO DE VIA	Iluminancia Media Eme (Lux)	Uniformidad Media $U_m = E_{min}/E_m$ (%)	Uniformidad Extrema $U_g = E_{min}/E_{max}$ (%)
Viales Tipo V0 /V3	30/35	65	40
Viales Tipo V1/V2	18/20	50	35
Viales Tipo V4/V5/Jardines y Áreas de Juegos	15	--	--



e. Prevención de la contaminación lumínica:

1. Se prohíben todas las luminarias esféricas, tipo globo, que no posean una semiesfera superior opaca. En caso de instalarse luminarias tipo globo se instalarán modelos que no provoquen contaminación lumínica y optimicen el consumo de energía eléctrica, por tener la semiesfera superior opaca y dispositivos reflectores eficientes que permiten recuperar el flujo luminoso de la parte superior para iluminar la superficie que se desea. Se trata en todos los casos de esferas de policarbonato transparente con superficie de microprismas para desviar la luz al hemisferio superior.
2. Las luminarias serán lo más cerradas posibles para que el polvo y la suciedad que con el tiempo va apareciendo en los elementos ópticos no provoquen opacidad y pérdida de reflexión. Las luminarias con vidrios transparentes curvos dispersan siempre luz al hemisferio superior. En la medida en que sea posible no se instalarán, con el fin de optimizar en consumo energético.
3. Se instalarán lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) o de vapor de sodio de baja presión (VSBP). Solamente en lugares de interés especial se permitirá la instalación de lámparas de mercurio.

f. Pruebas:

Para la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, será necesario adjuntar los controles realizados por empresas acreditadas, así como los boletines eléctricos debidamente diligenciados por Industria para la contratación del suministro eléctrico.

En caso de existir otras acometidas eléctricas, no dependientes del alumbrado público, deberá adjuntarse la misma documentación para ellas.

**Artículo 8.4.4. Red de Energía Eléctrica y Comunicaciones.**

a. Condiciones Generales:

En el proyecto de urbanización deberán incluirse los informes favorables de las compañías concesionarias de suministro de electricidad y comunicaciones de la propuesta planteada en el proyecto, especialmente en lo que se refiere al punto de enganche y condiciones generales de la red proyectada.

b. Condiciones de diseño:

Para las parcelas dotacionales, se dejarán previstas al menos 1 acometidas de electricidad y de telefonía.



c. Tendidos y canalizaciones de las compañías concesionarias de servicios:

1. Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de compañías concesionarias de suministro de electricidad y comunicaciones, para evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.
2. Todos los tendidos existentes de energía eléctrica y teléfonos de tipo urbano y en zona urbana deberán pasar a subterráneos en todas las zonas donde se ejecute nueva urbanización o se levante y se rehaga la existente por imperativo del planeamiento. Los proyectos de urbanización podrán señalar excepciones específicas a esta regla, debiendo justificarlo de modo expreso.
3. Para nuevos tendidos en suelo urbano y urbanizable, sin excepción alguna, tanto en energía eléctrica como teléfonos, únicamente se admitirá la modalidad de canalización subterránea.
4. Todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electro-técnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí preceptuado.

d. Transformadores:

1. En el caso de casetas exentas, éstas se dispondrán de modo que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad, circulaciones, etc.. En cualquier caso, al extenderse la preceptiva licencia municipal, se resolverá el tema del emplazamiento propuesto en cada caso concreto.
2. En cualquier caso, los centros de transformación deberán localizarse preferiblemente sobre terrenos de propiedad privada, pudiendo excepcionalmente y dado el grado de consolidación del núcleo ubicarse en zona verde o en Suelo No Urbanizable. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

e. Pruebas:

Para la recepción por parte del Ayuntamiento de la urbanización serán necesarios:

- a) Para la red de suministro eléctrico: informe favorable para la recepción de las instalaciones de la compañía suministradora o copia del convenio firmado de cesión de las instalaciones a la compañía suministradora.
- b) Para la red de telefonía: informe favorable de la compañía suministradora o copia del convenio firmado de cesión de las instalaciones a la compañía suministradora.

**Artículo 8.5. Zonas Verdes y Espacios Libres.**

- a) En el tratamiento de las zonas verde y los espacios libres previstos dentro de la ordenación, se utilizarán materiales acordes con el entorno y el paisaje rural de la zona.



- b) Para las pavimentaciones y acabados superficiales se utilizarán preferentemente suelos de pizarra, en el caso de zonas de tratamiento peatonal de superficies abiertas, y de zahorras con material procedente de la zona para los paseos por superficies de ajardinamiento, ajustándose, en cualquier caso, a las determinaciones que impone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras (Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la accesibilidad en Extremadura y del Decreto 8/2003, que la desarrolla),
- c) En las zonas ajardinadas se utilizarán plantaciones de especies preferentemente autóctonas, de fácil adaptación al suelo y el clima de la zona, y con bajas necesidades hídricas.
- d) Se diseñaran de tal manera que puedan utilizar las aguas pluviales procedentes de la escorrentía superficial de las zonas aledañas y de su propia zona, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento, pudiendo en todo caso la utilización de un riego artificial mediante sistema de goteo.
- e) En las zonas de arbolado y vegetación actual, se hará un tratamiento de protección y conservación.

#### **Artículo 8.6. Mobiliario Urbano.**

Se establecen varios tipos de mobiliario urbano, los cuales deberán ser acordes con el entorno rural y paisajístico de la zona de actuación, tal y como se ha comentado en puntos anteriores. Para nuevas actuaciones de urbanización del viario y los espacios libres propuestos se podrán realizar propuestas concretas en cuanto a tipologías y modelos siempre que se justifique su adecuación, debiendo ser aprobados previamente a su utilización por los correspondientes servicios técnicos.

##### **Artículo 8.6.1. Farolas.**

El número y disposición de farolas vendrá determinado en el correspondiente proyecto de urbanización y de alumbrado público, estableciéndose el modelo a utilizar, que deberá cumplir las prerrogativas impuestas en el apartado de infraestructuras de alumbrado público.

##### **Artículo 8.6.2. Fuentes.**

En las nuevas actuaciones de urbanización de espacios libres, se podrá disponer al menos una fuente de agua potable, conectada a la red de abastecimiento, cuya tipología y modelo será acorde con el entorno.

##### **Artículo 8.6.3. Bancos.**

En las nuevas actuaciones de urbanización de espacios libres, se dispondrán bancos con un número y disposición que se fijará en el correspondiente proyecto de urbanización, cuya tipología y modelo será acorde con el entorno.

**Artículo 8.6.4. Papeleras y depósitos de residuos.**

En las nuevas actuaciones de urbanización de viario y espacios libres, se dispondrán papeleras (1 cada 300 m) El número y su disposición se fijará en el correspondiente proyecto de urbanización, y la tipología y modelo será acorde con el entorno.

Los depósitos de residuos sólidos urbanos deberán quedar mimetizados con el entorno donde se ubiquen, disponiendo para ellos o bien de islas ecológicas o de elementos de cubrición acordes.

**Artículo 8.6.5. Bolardos.**

Aquellas zonas en las cuales, por las características del tráfico, sea necesario instalar bolardos o cualquier otro tipo de elemento de balizamiento y protección de zonas peatonales (acceso a viario V-1 y en trazado de viario V-2), deberán quedar definidos en el proyecto de urbanización, fijándose su disposición, y cuya tipología y modelo será acorde con el entorno.

**Artículo 8.6.6. Alcorques.**

Los alcorques a ejecutar en zonas pavimentadas de tránsito peatonal se resolverán con soluciones enrasadas a nivel del pavimento circundante, mediante elementos prefabricados o contruidos in situ, debiendo fijarse la solución adoptada en el proyecto de urbanización, y cuya tipología y modelo será acorde con el entorno.

**Artículo 8.6.7. Zonas Infantiles.**

- a) Deberán quedar recogidos en el proyecto de urbanización de los espacios libres previstos los elementos que vayan a disponerse. Los materiales serán de madera.
- b) Todos los aparatos que se instalen deberán estar homologados, debiendo adjuntarse para la recepción de las obras de urbanización, copia del certificado que lo acredite.
- c) Deberá disponerse el correspondiente suelo de protección conforme a la normativa vigente. Así mismo deberá quedar señalizada la zona donde se dispongan los juegos, con la recomendación de edades de uso que establezca el fabricante en lugar visible.
- d) En caso de proponerse parques infantiles y de otro tipo en la misma zona, deberán quedar delimitados y perfectamente señalizados.



## CAPÍTULO IX

CONDICIONES INFORMES SECTORIALES INCORPORADOS EN  
LA TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**Artículo 9.1. Consideraciones Confederación Hidrográfica del Tajo.**

En este capítulo se incluyen los condicionantes generales que con fecha 9/12/2010 se realizaron desde la Confederación Hidrográfica del Tajo al presente Plan Especial (n.º referencia 371.683/10):

- En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.
- De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de



aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por real Decreto 606/2003 de 23 de Mayo.

- Particularmente para el caso de nuevos asentamientos de población, si los mismos se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
- Los sistemas de saneamiento de los asentamientos presentarán carácter separativo para aguas pluviales y residuales.
- Como norma general los nuevos vertidos de aguas residuales, o la modificación de los sistemas y condiciones de vertidos autorizados, deberán contar con la autorización de este Organismo regulada en el artículo 100 del texto refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el artículo 260.2 de dicho Reglamento.
- No obstante le significamos que esta Confederación Hidrográfica del Tago no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.
- Así mismo, ponemos en su conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente el Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.



- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.
- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
- En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.
- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce relector.
- En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10.
- Las captaciones de aguas ya sean superficiales o subterráneas para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio (BOE 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. ANTECEDENTES.

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.1.c de la LSOTEX:

“1. En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa. En todo caso, los ciudadanos tienen derecho a participar en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación y ejecución mediante la formulación de alegaciones en el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de la acción pública ante los órganos administrativos y judiciales.

A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán:

- a) El libre acceso de los administrados a los documentos que integran los documentos de planeamiento y sus expedientes, durante los períodos de información pública y posteriormente, una vez entren en vigor, propiciando o asegurando, en los términos de la ley, la publicación telemática de los mismos.
- b) El derecho de todo administrado a la información, por medios fehacientes y en plazo, del régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordenación.
- c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer...”

Además, este documento se complementa con un extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales conforme artículo 79.2 de la LSOTEX.

#### 2. DATOS EQUIPO REDACTOR.

El encargo se realiza a la empresa MB3-Gestión y es redactado por la Arquitecta Dña. Ramona García Caro colegiada en el COADE con n.º 458503.



### 3. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

El presente Plan Especial se plantea con objeto de respetar las directrices marcadas desde las NNSS vigentes del término municipal de Serradilla, referentes a la elaboración de un documento de ordenación para el entorno de Villareal de San Carlos, definiendo la ordenación urbanística en la totalidad del ámbito y estableciendo:

- La definición o la protección del paisaje o el medio natural adoptando las medidas y estableciendo las normas sobre usos exigidas por la legislación sectorial por concurrir valores de carácter ambiental, natural o paisajístico. Se establecen las previsiones para la utilización ordenada de los recursos naturales en garantía de la sostenibilidad del desarrollo y la conservación de los procesos ecológicos esenciales conforme lo establecido en el artículo 80 del RPLANEX.
- La protección y conservación de los inmuebles y conjuntos de interés cultural y arqueológico estableciendo las determinaciones reflejadas en el artículo 81 del RPLANEX.
- La definición del trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras, garantizando la adecuada conexión a las existentes y mejorando la accesibilidad a toda la zona de aplicación en base a lo requerido en el artículo 82 del RPLANEX.

### 4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL.

En base al artículo 84 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 7/2007, de 23 de enero) de Extremadura:

1. Estudio Informativo (memoria y planimetría) de los aspectos del planeamiento en vigor que resultan afectados por el presente Plan Especial de Ordenación.
2. Memoria, descriptiva y justificativa.
3. Estudios complementarios (Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación)
4. Normas Urbanísticas
5. Catálogo de Bienes Protegidos (según los arts.85, 87, 88 y 89 del RPLANEX) incluido dentro de las Normas Urbanísticas.
6. Planos de Ordenación.

### 5. PRINCIPALES DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

#### 5.1. SUELO URBANO.

La clasificación del suelo incluido en la Delimitación del Entorno de Villareal, a los efectos de la Legislación Urbanística se atiende a lo determinado por las vigentes NNSS de Serradilla (AD 30/06/2004 y publicación en DOE el 07/09/2004).



Así se incluye como suelo urbano, los terrenos que la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) clasifican como tal en su artículo 9. No se establece ninguna bolsa de suelo urbano no consolidado (artículo 9.2 de la LSOTEX).

A. Usos Previstos en suelo urbano.

El PGM establece los siguientes usos, como mayoritarios, compatibles o prohibidos en cada una de las ordenanzas urbanísticas:

1. Uso Residencial (R): a) Uso Residencial Unifamiliar (RU); b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP).
2. Uso Dotacional (D) público: a) Uso de Comunicaciones (DC): - Red Viaria (DCR)/ - Garajes y Aparcamientos (DCG)/ - Redes de instalaciones (DCS); b) Uso de Zonas Verdes (DV): - Áreas de Juegos (DVA)/ - Jardines (DVJ); c) Uso de Equipamientos públicos (DE): - Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DEI)/ - Uso Cultural (DEC)/ - Uso Administrativo-Institucional (DEA)/ - Uso Sanitario-Asistencial (DES).
3. Uso Terciario (T): a) Uso Comercial (TC); b) Uso Hotelero (TH); c) Usos Oficinas (TO); d) Uso Recreativo (TR).

B. Áreas normativas.

Las Ordenanzas previstas por el PE son, respecto al USO RESIDENCIAL:

- ORDENANZA A - RESIDENCIAL en CASCO: Corresponde a la zona con frente al viario central de Villareal de San Carlos.
- ORDENANZA B - RESIDENCIAL ENSANCHE: Se clasifican así las edificaciones aledañas a la carretera EX-208.

Se extrae el siguiente cuadro justificativo de las Zonas de Ordenanzas previstas por el presente PGM:



## ORDENANZAS

ORDENANZAS	Parcela mínima	Ocupación	Nº Plantas
ORDENANZA A- RESIDENCIAL EN CASCO (RC)	Se considera parcela mínima a toda parcela catastral existente a la entrada en vigor del presente Plan Especial.	100%- Para solares sin edificar	2P+cuerpo retranqueado 25% ocup.planta inferior. Los edificios que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan superen la altura autorizada conservaran su edificabilidad como casos excepcionales durante el tiempo de vida del edificio.
ORDENANZA B- RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE)	Parcela mínima: 150 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 10 metros. Fondo mínimo: 10 metros.	100%-	2P+cuerpo retranqueado 25% ocup.planta inferior. Los edificios que en el momento de la entrada en vigor del presente Plan superen la altura autorizada conservaran su edificabilidad como casos excepcionales durante el tiempo de vida del edificio.

Respecto al USO DE DOTACIONES:

- ORDENANZA C- ZONAS LIBRES: Aquellas zonas dentro del límite de núcleo urbano destinadas al esparcimiento de la población.
- ORDENANZA D- EQUIPAMIENTOS: Aquellas edificaciones dentro del límite de núcleo urbano que comprenden actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos (Centro de Visitantes, Escuela-Albergue, Centro de Interpretación del Agua, Centro de Interpretación de la Naturaleza, Almacén, Casa Rural, Corral del Concejo, Antigua Casa de Milicias, Antigua Casa Taller, Centro de Documentación, Sala de Exposiciones-Cafetería, Ermita de N.<sup>a</sup> S.<sup>a</sup> de la Merced o del Perpetuo Socorro).

## 5.2. SUELO NO URBANIZABLE

### A. Definición y Categorías

El presente Plan Especial, clasifica todo el Suelo No Urbanizable de Villareal de San Carlos como de Protección Natural al enmarcarse dentro del Parque Nacional de Monfragüe.

Dentro de esta categorización global que deberá respetar los condicionantes marcados en el artículo 7.14 siguiente se localizan las siguientes clases:

- a) Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística - Engloba los terrenos ubicados al oeste de la carretera EX\_208.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias - Delimitado por el deslinde efectuado por Vía Pecuaria sobre el Descansadero del Lugar Bueno y la Cañada Real Trujillana.

- c) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras - Abarca toda la anchura de la EX\_208 en su recorrido por el ámbito del entorno.
- d) Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, donde se localizan dos enclaves inventariados:
  - Fuente denominada "La fuente.
  - Chozo-Habilitado como albergue.

#### B. Usos Previstos en suelo no urbanizable

El PGM prevé los siguientes usos permitidos y/o prohibidos en SNUR, en función de las anteriores categorías:

- Uso Terciario-Hotelero.
- Uso Dotacional Público.
- Edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos biológicos.
- Construcciones e Instalaciones vinculadas a las obras públicas.

#### 5.3. CATÁLOGO.

El objeto del Catálogo, que complementa al PE, es la relación y descripción de los bienes concretos que por sus singulares valores y características hayan de ser objeto de una especial protección, así como el establecimiento y definición de los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado del municipio.

Los niveles de protección que se asignan a los elementos catalogados (edificios de interés arquitectónico) son Integral, Parcial y Ambiental. Se incluyen los siguientes:

- Ficha 1. ERMITA de N.<sup>a</sup> S.<sup>a</sup> de la Merced o del Perpetuo Socorro (NP Integral).
- Ficha 2. CHOZO (NP Integral).
- Ficha 3. FUENTE DE LA CAÑADA (Arriba) (NP Integral).
- Ficha 4. FUENTE DE LA CAÑADA (Abajo) (NP Integral).
- Ficha 5. Casa n.º 9. Antigua Casa de Milicias (n.º 22 en PE) (NP ambiental).
- Ficha 6. Casa n.º 7. Antigua Escuela Taller (n.º 23 en PE) (NP ambiental).



## 6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES

El Plan Especial está incluido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Tras la fase de Consultas realizadas desde la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental y la valoración de la documentación aportada se determina que el PE "no va a tener efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que no es necesario llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica prevista por la citada Ley".

Consta Resolución de 6 de octubre de 2010 (expte.: IA10/1812) -DOE 4/03/2011- de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, por la que se adopta la decisión de "no someter a evaluación ambiental estratégica", en la que se marca como único condicionante para que el proyecto sea compatible que "se deberán adoptar las medidas indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo". Las mismas quedan incluidas en el artículo 9.1 del capítulo IX de las Normas Urbanísticas.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 06/02/2019 y n. CC/009/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan Especial de Ordenación de Villarreal de San Carlos.

Municipio: Serradilla.

Aprobación definitiva: 31/05/2016.

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, 6 de febrero de 2019.

Juan Ignacio Rodríguez Roldán