



ACUERDO de 31 de enero de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa Plan General Municipal de Guadalupe. (2019AC0018)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de enero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX y el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 23 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).



Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, DOE de 6-5-11).

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

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

ACUERDA :

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

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

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

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso conten-



cioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 31 de enero de 2019.

El Secretario,

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

FDO.: EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de enero de 2019 se aprueba el Plan General Municipal de Guadalupe, quedando las Normas Urbanísticas como siguen:

**TÍTULO 1
CONTENIDO COMÚN****CAPÍTULO 1.1
DEFINICIONES*****Artículo 1.1.1.1. Parámetros urbanísticos.***

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

Artículo 1.1.1.2. Alineación.

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

Artículo 1.1.1.3. Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.1.4. Parcela o parcela urbanística.

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

Artículo 1.1.1.5. Línea de edificación.

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

Artículo 1.1.1.6. Ancho de vial.

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

Artículo 1.1.1.7. Rasante.

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

**Artículo 1.1.1.8. Parcela edificable.**

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

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

Artículo 1.1.1.9. Parcela mínima.

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

Artículo 1.1.1.10. Parcela afectada.

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

Artículo 1.1.1.11. Parcela protegida.

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

Artículo 1.1.1.12. Linderos o lindes.

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

Artículo 1.1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.

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

**Artículo 1.1.1.14. Fondo de parcela.**

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

Artículo 1.1.1.15. Circulo Inscrito.

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

Artículo 1.1.1.16. Cerramiento de parcela.

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

Artículo 1.1.1.17. Edificación alineada.

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

Artículo 1.1.1.18. Fondo edificable.

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

Artículo 1.1.1.19. Profundidad máxima edificable.

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

Artículo 1.1.1.20. Edificación retranqueada.

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

Artículo 1.1.1.21. Patio abierto.

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

Artículo 1.1.1.22. Superficie libre.

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

**Artículo 1.1.1.23. Edificación aislada.**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.1.24. Separación entre edificaciones.

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

Artículo 1.1.1.25. Edificación libre.

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

Artículo 1.1.1.26. Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta.

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

Artículo 1.1.1.28. Superficie edificable.

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

Artículo 1.1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.

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

Artículo 1.1.1.30. Nivel de rasante.

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

Artículo 1.1.1.31. Altura de la edificación.

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

**Artículo 1.1.1.32. Altura total.**

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

Artículo 1.1.1.33. Altura de las instalaciones.

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

Artículo 1.1.1.34. Altura de planta.

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

Artículo 1.1.1.35. Altura libre de planta.

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

Artículo 1.1.1.36. Planta Baja.

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

Artículo 1.1.1.37. Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.1.1.38. Entreplanta.

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

Artículo 1.1.1.39. Bajo cubierta.

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

Artículo 1.1.1.40. Sótano.

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

**Artículo 1.1.1.41. Semisótano.**

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

Artículo 1.1.1.42. Cuerpos volados.

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

Artículo 1.1.1.43. Cuerpos cerrados.

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

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

Artículo 1.1.1.44. Cuerpos abiertos.

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

Artículo 1.1.1.45. Elementos salientes.

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

Artículo 1.1.1.46. Volumen de la edificación.

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

Artículo 1.1.1.47. Pendiente de cubierta.

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



TÍTULO 2

DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 2.1

GENERALIDADES

Artículo 2.1.1.1. Sobre las Determinaciones de Ordenación Estructural y Detallada.

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

Artículo 2.1.1.2. Publicidad del Plan General.

Cualquier persona tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de este Plan General, así como a solicitar por escrito información sobre el régimen aplicable a una finca (Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, artículo 137.6.º).

Artículo 2.1.1.3. Obligatoriedad del Plan General.

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

CAPÍTULO 2.2

DEFINICIONES PARTICULARES

Artículo 2.2.1.1. Necesidad de la precisión de algunas de las definiciones comunes.

Las presentes Normas incorporan una serie de definiciones que son comunes a todos los Planes Generales de Extremadura.

Para el caso concreto de nuestro municipio se han precisado las definiciones que siguen a continuación, con la intención de que no sea necesario realizar interpretaciones más allá del sentido propio del texto.

Artículo 2.2.1.2. Precisión de la definición "Altura de la edificación".

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



Se añade:

“El plano de fachada se refiere al lado exterior de la fachada.

Para cubiertas planas no se necesita mayor precisión.

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

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

Artículo 2.2.1.3. Precisión de la definición de "Altura total".

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

Se añade: “En caso de optar por la solución constructiva de cubiertas inclinadas, han de entenderse como punto más alto de la edificación los elementos que coronan dichas cubiertas inclinadas.

Si se construyesen cubiertas planas el punto más alto de la edificación no vendrá dado por la cara superior de forjado, sino por el elemento constructivo más elevado, sea peto, barandilla, capa de terminación de la cubierta plana, etc.”.

Artículo 2.2.1.4. Definición de "Construcciones por encima de la altura máxima".

Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, los cuales no podrán superar en ningún punto la altura total máxima de la edificación.

Si se alcanza la altura máxima de la edificación, la formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de esta.

Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas.

Los petos o pretils sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la altura máxima de la edificación permitida en estas normas.



A los efectos del cumplimiento de la edificabilidad y demás condiciones de aprovechamiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la altura máxima de la edificación no computan como superficie construida ni como superficie útil, con independencia de los requerimientos, por ejemplo, de normativa sobre vivienda protegida, etc.

Artículo 2.2.1.5. Precisión de la definición de "Semisótano".

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

Se añade: "Se admite inferior o igual a 1.00 metro."

Artículo 2.2.1.6. Definición de "elementos técnicos de las instalaciones" para el cómputo de "altura de las instalaciones".

Los elementos técnicos de las instalaciones son los cuerpos tales como antenas, aparatos de aire acondicionado, de calefacción o chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares y otros no mencionados que cumplan funciones similares. Estos son los únicos elementos que pueden situarse por encima de la altura total máxima de la edificación, hasta una distancia que se determinará en las presentes normas para cada caso concreto.

No se podrán considerar como "elementos técnicos de las instalaciones" aquellos que por sus dimensiones y características puedan dar lugar a espacios ocupables. A este respecto se entiende como espacio ocupable aquel cubierto y/o cerrado con una altura libre igual o superior a 2,00m, como las cajas de escaleras y ascensores, los trasteros y las salas de máquinas, y que deben situarse bajo "altura total" máxima del edificio.

Artículo 2.2.1.7. Definición de "Volumen máximo de la edificación sobre rasante".

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

Artículo 2.2.1.8. Definición de "Pendiente máxima del plano virtual de cubierta".

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

Artículo 2.2.1.9. Definición de "Profundidad altimétrica edificable".

Para los sótanos y semisótanos, la profundidad altimétrica edificable es la altura altimétrica bajo rasante que se puede edificar. Esta altura se medirá desde la rasante natural teórica del terreno a la cara superior del pavimento del sótano o semisótano, medidas en cada punto de los mismos. Se puede dar tanto en metros como en número de plantas.

**Artículo 2.2.1.10. Definición de "Profundidad altimétrica edificable máxima".**

Para los sótanos y semisótanos, la profundidad altimétrica edificable es el valor máximo de la altura altimétrica bajo rasante que se puede edificar en cada zona concreta. Esta altura se medirá desde la rasante natural teórica del terreno a la cara superior del pavimento del sótano o semisótano, medidas en cada punto de los mismos. Se puede dar tanto en metros como en número de plantas.

Artículo 2.2.1.11. Definición de "Tipología edificatoria".

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

Artículo 2.2.1.12. Definición de "Edificación".

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

Artículo 2.2.1.13. Definición de "Uso Turístico".

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

Artículo 2.2.1.14. Definición de "refugio" en suelo no urbanizable.

Para que una vivienda en suelo no urbanizable pueda considerarse como refugio y, por tanto, autorizarse en los supuestos previstos en el Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos contemplados por la Ley 15/2001 (LSOTEX) para el Suelo No Urbanizable, debe cumplir con la definición de este artículo:

A los efectos de la ordenación urbanística del Plan General Municipal de Guadalupe, se define como refugio aquella vivienda de guarda, que se construye en el suelo no urbanizable, a razón de una vivienda por parcela como máximo, con estas condiciones:

- Sus características programáticas se limitan como máximo a:
 - Un espacio común que cumple la función de estar y cocina.
 - Un máximo de dos estancias independientes destinadas a dormitorio.
 - Un cuarto de baño.



- La superficie construida máxima que podrá tener dicha vivienda refugio es de 60 metros cuadrados
- Se limitarán a una planta sobre rasante, con una altura máxima a cumbre de 4.50 metros.
- El sistema constructivo habrá de ser tal que los movimientos de tierra se reduzcan en la medida de lo posible a la superficie ocupada por la cimentación. Se minimizarán las explanaciones y desmontes en el terreno circundante a la vivienda, debiéndose disponer la edificación con sistemas tales que se minimice la modificación del terreno original. En cualquier caso, la superficie máxima de terreno afectada por los movimientos de tierra será de 60 metros cuadrados medida en proyección horizontal.

CAPÍTULO 2.3

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 2.3.1. DISPOSICIONES

Artículo 2.3.1.1. Instrucciones para la interpretación y aplicación de los documentos del Plan.

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

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



3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. (Se ha observado que, especialmente en el suelo donde predomina lo construido sobre el vacío, la cartografía, realizada a partir de fotografías aéreas, arroja imprecisiones por la falta de verticalidad de la fotografía y las sombras de las edificaciones).

Artículo 2.3.1.2. Sistemas de medición de los parámetros edificatorios.

Los parámetros edificatorios se medirán según las definiciones comunes y particulares que establecen estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.3.1.3. Modo de medición de alturas con respecto a la rasante.

Por las características especiales de Guadalupe, debido a las elevadas pendientes, las condiciones de altura de la edificación se medirán de la siguiente manera:

La altura de una planta con respecto a la rasante se determinará como la media entre el punto más bajo y el más alto del perímetro, tomando sus valores aritméticos con signo positivo y negativo.

Una vez determinada la altura de la planta conforme al párrafo anterior, para estudiar el cumplimiento de la altura máxima, se admitirá una desviación de 2,50 metros, por las elevadas pendientes de la localidad.

En caso de superarse la desviación admitida, una planta pasaría entonces a computar en sus distintas zonas como sótano, semisótano o planta sobre rasante, según correspondiese”.

En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima como se ha indicado, realizando escalonamientos si fuera preciso.



TÍTULO 3
ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 3.1
DIRECTRICES

Sección 3.1.1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1.1. Ámbito, objeto y tipo del Plan General Municipal.

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

Si bien Guadalupe consta de menos de 5.000 habitantes, no se optó por el Planeamiento Simplificado definido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 3.1.1.2. Clasificación del suelo del Término Municipal.

El Plan General Municipal establece tres clases de suelo para el Término Municipal: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, lo que queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente del Plan General.

Artículo 3.1.1.3. Categorías de suelo urbano.

El Suelo Urbano se ha categorizado como consolidado o no consolidado, lo que queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente del Plan General.

Artículo 3.1.1.4. Categorías y variedades del suelo no urbanizable.

El Plan General distingue las siguientes categorías y variedades de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.
 - Suelo no urbanizable de protección natural.
 - Suelo no urbanizable de protección estructural.
 - Suelo no urbanizable de protección ambiental.
 - Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.
 - Suelo no urbanizable de protección cultural.

**Artículo 3.1.1.5. Acumulación de variedades y/o sub-variedades en el Suelo No Urbanizable Protegido.**

Las clases de suelo son excluyentes entre sí; un ámbito únicamente puede pertenecer a una clase de suelo: o urbano, o urbanizable o no urbanizable. Las categorías de suelo son también excluyentes entre sí: el suelo no urbanizable puede ser común o protegido, pero nunca ambas cosas a la vez. Por el contrario, las variedades y subvariedades del protegido no son excluyentes: sobre un mismo ámbito de suelo no urbanizable protegido pueden acumularse variedades y subvariedades de suelo no urbanizable protegido, ya que implican protecciones y condiciones de distinto tipo que se pueden aplicar conjuntamente.

En los terrenos sobre los que recaiga más de una variedad o subvariedad de suelo no urbanizable protegido se deberán cumplir todas las determinaciones que se establezcan para dichas variedades, sin que en ningún momento queden desatendidas las más restrictivas.

Véase además lo indicado en los artículos siguientes sobre la afección de terrenos y la superposición de estas.

Artículo 3.1.1.6. Tabla resumen de clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo de este Plan General Municipal.

CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	
<i>Total del Término Municipal</i>				68.205.532,16	100,00 %
SUELO URBANO				689.956,14	1,01 %
SUELO URBANIZABLE				84.016,02	0,12 %
SUELO NO URBANIZABLE				67.431.560,00	98,87 %
	COMÚN			1.712.187,85	2,51 %



CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	
	<i>PROTEGIDO</i>			65.719.372,15	96,35 %
		<i>NATURAL</i>			
			<i>ZEC + ZEPA "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque"</i>		
			<i>"Corredor Ecológico y de Biodiversidad Río Gualupejo" +ZEC "Río Gualupejo"</i>		
			<i>Hábitat</i>		
		<i>ESTRUCTURAL</i>			
			<i>Agrícola</i>		
		<i>AMBIENTAL</i>			
			<i>Cauces</i>		
		<i>INFRAESTRUCTURAS</i>			
			<i>Carreteras</i>		
		<i>CULTURAL</i>			
			<i>Arqueológico</i>		



		<i>Superficie en m²</i>
<i>SUELO URBANO</i>		<i>689.956,14</i>
	<i>SUELO URBANO CONSOLIDADO</i>	<i>547.152,28</i>
	<i>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</i>	<i>142.803,86</i>
<i>SUELO URBANIZABLE</i>		<i>84.016,02</i>
<i>TOTAL DEL NÚCLEO</i>		<i>773.972,16</i>
<i>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO MÁS URBANIZABLE</i>		<i>226.819,88</i>
<i>PORCENTAJE RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO</i>		<i>41,5 %</i>

Artículo 3.1.1.7. Afección de terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Importante: Este artículo es de aplicación a todos los terrenos integrantes de la Red Natura 2000 con independencia de la Clasificación urbanística que se le haya atribuido en el Plan General.

Los ámbitos de la Red Natura, tanto ZEPA como ZEC, presentes en el término municipal, se corresponden con las delimitaciones actualizadas y publicadas mediante la publicación de la cobertura geográfica actualizada de las ZEPA, y la Decisión de Ejecución de la Comisión de 7 de noviembre de 2013, por la que se adopta la séptima lista actualizada de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica alpina, respectivamente.

Concretamente, las delimitaciones se adecuan a lo indicado en las disposiciones adicionales primera a tercera del DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.

En los terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000 se tendrá en cuenta la:

Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura:



Establece en su artículo 56 quater el "Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección.

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

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

A fecha de redacción de este Plan General Municipal en la fase entre aprobación inicial y aprobación provisional con Memoria Ambiental ya había entrado en vigor la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que derogaba la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Pero por aplicación de la disposición transitoria sexta de dicha ley, se podía seguir utilizando en este Plan General Municipal la Ley de 2010, y así se hizo.

No obstante, aunque no se realizó la adaptación de nomenclatura, sí se procuró asumir el fondo de la Ley 16/2015, y se considera la nueva Ley 16/2015 (o la que eventualmente la sustituya en un futuro) como normativa de obligado cumplimiento para las actividades que se realicen en el marco del Plan General Municipal.

**Artículo 3.1.1.8. Traslación del PLAN DIRECTOR de Red Natura 2000 al término municipal.**

A continuación, y por su incidencia normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015 y correcciones posteriores de DOE 35 de 22 de febrero de 2016.

Se ha de entender, no obstante, que cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá contrastarse con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal.

El Plan Director es aplicable a toda la Red Natura, con independencia de la clasificación urbanística del suelo, si bien en Guadalupe toda la Red Natura se ha clasificado como suelo no urbanizable de protección natural.

El Plan Director de Red Natura de Extremadura establece en el capítulo 2.6 que se habrá de tener en cuenta la zonificación de los lugares de Red Natura 2000.

Las zonificaciones que este establece son:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario.
- ZAI: Zona de Alto Interés.
- ZI: Zona de Interés.
- ZUG: Zona de Uso General.

Con carácter general, las áreas de mayor importancia para las especies y hábitats por los que fueron designados los lugares de la Red Natura 2000 se preservarán de los usos y desarrollos urbanísticos.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasificarán como suelo no urbanizable protegido de protección natural salvo que en el momento de aprobación del Plan Director de la Red Natura ya estén clasificadas como urbanas o urbanizables.

En las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de las fincas de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora. Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.



Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Solo en los casos en los que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG, y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de la Red Natura 2000.

Se promoverá la modificación o revisión del Plan General Municipal en caso de detectarse movimientos expansivos fuera de ordenación en áreas periurbanas, al objeto de que se realice una adecuada ordenación urbanística de estos procesos, antes de que puedan generarse afecciones a los valores Natura 2000 existentes en el territorio.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

- Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Esta directriz se tendrá especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.
- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:
 - Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).
 - Se construirán en una única planta baja debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o paramentos exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.
 - Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.
 - Se minimizará la contaminación lumínica por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados) o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.
 - Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas al autoconsumo.



En la ordenación de las grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.
- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.
- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnica, económica y/o ambientalmente viables, se emplazarán fuera de la ZIP. Asimismo, en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y /o especies por los que fue declarada.

En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, el Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se dictan normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y de la ZAI.

Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones etc. se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG. (Sin perjuicio del procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 9/14 de 9 de marzo General de Telecomunicaciones, añadido por informe sectorial al PGM de 21/03/2018 de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital).

Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.



Para más detalles, se deberá consultar el Plan Director de Red Natura.

Además, se habrá de consultar los Planes de Gestión de los dos espacios de la Red Natura con incidencia en el término municipal.

Artículo 3.1.1.9. Plan de Gestión de la ZEPA/ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque".

Se deberá tener en cuenta todas las medidas de conservación relativas a la zonificación aplicables en su ámbito, contenidas actualmente en el Plan de Gestión, DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura DOE 105 de 3 de junio de 2015, y sus correcciones posteriores.

El Plan de Gestión de ZEPA/ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque" establece la zonificación, la cual tiene incidencia en la ordenación urbanística.

Esto se indica sin perjuicio de su consideración como normativa sectorial vinculante, y en caso de modificación futura del Plan de Gestión, se habrá de entender aplicable directamente lo que se indique en el Plan de Gestión modificado.

En el término municipal tenemos las zonas siguientes, según el epígrafe 7 del Plan de Gestión:

- ZIP2.
- ZIP4.
- ZIP6.
- ZAI3.
- ZAI4.
- ZAI6.
- ZI.
- ZUG.

7.1. ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO (ZIP).

(...)

ZIP 2: Ríos Ibor y Viejas. Cuencas situadas al oeste del espacio y que lo cruzan de sur a norte. Incluido en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de anfibios y reptiles, comunidad de odonatos, hábitats ribereños 91E0*, comunidad de aves rupícolas y comunidad de quirópteros**.



ZIP 4: Cantiles serranos. Conjunto de cantiles y zonas aledañas con nidificación de aves protegidas. Incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de aves rupícolas, comunidad de aves forestales y comunidad de quirópteros.

ZIP 6: Formaciones boscosas de interés. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia del elemento clave formaciones boscosas de interés.

7.2. ZONA DE ALTO INTERÉS (ZAI).

ZAI 3: Comunidad de aves forestales. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la presencia del elemento clave comunidad de aves forestales.

ZAI 4: Refugios de quirópteros. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la presencia del elemento clave comunidad de quirópteros.

ZAI 6: Formaciones boscosas de interés. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave formaciones boscosas de interés.

7.3. ZONA DE INTERÉS (ZI).

En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

7.4. ZONA DE USO GENERAL (ZUG).

Carreteras, núcleos urbanos y su entorno.

Cfr. epígrafes 7 y 9 del Plan de Gestión 75, de la ZEPA/ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque".

Artículo 3.1.1.10. Plan de Gestión de la ZEC "Río Guadalupejo".

Se deberá tener en cuenta todas las medidas de conservación relativas a la zonificación aplicables en su ámbito, contenidas actualmente en el Plan de Gestión, DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura DOE 105 de 3 de junio de 2015, y sus correcciones posteriores.

El Plan de Gestión de la ZEC "Río Guadalupejo" establece la zonificación, la cual tiene incidencia en la ordenación urbanística.

Esto se indica sin perjuicio de su consideración como normativa sectorial vinculante, y en caso de modificación futura del Plan de Gestión, se habrá de entender aplicable directamente lo que se indique en el Plan de Gestión modificado.

En el término municipal tenemos las zonas siguientes:



- ZIP.
- ZAI1.
- ZI.
- ZUG.

7.1. Zona de Interés Prioritario (ZIP) "Río Guadalupejo".

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave loreras, hábitats asociados a las riberas y lagarto verdinegro.

Esta Zona comprende el tramo de dominio público hidráulico del Río Guadalupejo y formaciones de vegetación natural de ribera anexas, desde su entrada en el espacio, a través del límite norte de la ZEC hasta la intersección, aguas abajo, con el camino de Guadalupe (en el entorno del núcleo de Guadalupe). Incluye también esta Zona el dominio público hidráulico del Barranco de la Butrera y sus formaciones de vegetación de ribera anexas. Queda excluida de esta Zona el tramo embalsado por la Presa Ruta de los Molinos, zonificado como ZAI.

(...).

7.2. Zona Alto Interés (ZAI).

ZAI 1. "Formaciones boscosas de frondosas".

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave formaciones boscosas de frondosas. Esta Zona incluye las superficies ocupadas por formaciones de frondosas de los siguientes parajes:

Término Municipal de Guadalupe: Márgenes del Barranco de la Butrera, hasta su afluencia en el río Guadalupejo, y margen derecha del río Guadalupejo, desde la afluencia de un pequeño arroyo en la presa Ruta de los Molinos, hasta la intersección con el camino de Cañamero. (...)

ZAI 2. "Río Guadalupejo".

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave hábitats asociados a las riberas. Esta Zona incluye:

- El tramo de dominio público hidráulico del río Guadalupejo no incluido en ZIP y formaciones de vegetación natural de ribera anexas (incluido el tramo embalsado por la presa Ruta de los Molinos).
- El dominio público hidráulico de los principales arroyos afluentes al río Guadalupejo que quedan dentro de los límites de la ZEC (excluyendo el barranco de la Butrera, clasificado como ZIP).

(...).



7.3. Zona de Interés (ZI).

En esta Zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

7.4. Zona de Uso General (ZUG).

Se incluye en esta Zona la intersección con redes de transporte; entre ellas, las carreteras regionales EX - 380, EX - 118 y EX - 102.

Cfr. epígrafes 7 y 9 del Plan de Gestión 47, de la ZEC "Río Guadalupejo".

Artículo 3.1.1.11. Actividades sometidas a Informe de afección en terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Con independencia de la clasificación urbanística (suelo urbano, urbanizable o no urbanizable), en los terrenos integrantes de la Red Natura 2000, las siguientes actividades afectadas por la ordenación urbanística precisarán informe de afección del organismo medioambiental competente:

La realización de cualquier tipo de construcción (instalaciones agro-forestales o cinegéticas, viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, viviendas unifamiliares aisladas y otras construcciones no agrarias necesarias para la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o la mejora de las infraestructuras sociales básicas) y la rehabilitación, reforma o demolición de las construcciones existentes. Si bien, este informe no será necesario en las superficies incluidas en Zona de Uso General, salvo que en las construcciones objeto de transformación nidifiquen especies del anexo I de la Directiva de Aves o se localicen colonias de especies del anexo II de la Directiva Hábitats, en cuyo caso sí requerirán de informe de afección).

La obligación de la obtención de este informe de afección es independiente de que la tramitación implique licencia municipal (por lo cual el uso o actividad se denomina en este Plan General Municipal como permitido), o bien requiera calificación urbanística (por lo que se le denomina en este Plan General Municipal como autorizable).

Artículo 3.1.1.12. Protección de especies protegidas en el núcleo urbano y en edificaciones del suelo no urbanizable.

Las actuaciones en el núcleo urbano, como las rehabilitaciones y reconstrucciones de elementos históricos o zonas residenciales, y análogas en suelo no urbanizable, que puedan interferir en los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas como cigüeña blanca, lechuza común, cernícalo primilla, golondrina común, golondrina dáurica, avión común, quirópteros y cualquier especie que determine el órgano ambiental competente, garantizarán la conservación de las citadas especies, por lo tanto se hará necesario un informe de afección que cuente con la aprobación del órgano ambiental competente.

**Artículo 3.1.1.13. Protección de fauna.**

En todo el término municipal serán de aplicación las siguientes:

- Orden de 27 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Lince Ibérico en Extremadura.
- Orden de 6 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica en Extremadura.
- Orden de 6 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera en Extremadura.
- Orden de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de recuperación de *Macromia splendens* en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.
- Orden de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de conservación del hábitat de *Oxygastra curtisii* en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.
- Orden de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de manejo de *Gomphus graslinii* en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.
- Orden de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de conservación de *Coenagrion mercuriale* en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.
- Orden de 3 de julio de 2009 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Murciélago Mediano de Herradura (*Rhinolophus mehelyi*) y del Murciélago Mediterráneo de Herradura (*Rhinolophus euryale*) en Extremadura.

Artículo 3.1.1.14. Luminarias exteriores en parcelas del suelo no urbanizable y en los polígonos industriales aislados del núcleo.

En las parcelas de suelo no urbanizable, las luminarias exteriores que se dispongan serán de bajo consumo energético, bajo impacto lumínico, apantalladas y orientadas hacia el suelo, especialmente en el suelo no urbanizable de protección natural y ambiental.

De modo análogo se procederá en las intervenciones los polígonos industriales que se encuentran aislados del núcleo urbano y en otros elementos como depuradoras, ETAP, etc.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre los distintos factores medioambientales establecidas en la evaluación ambiental del Plan General, resumidos en factor aire.

Artículo 3.1.1.15. Depuración de aguas en parcelas del suelo no urbanizable.

En las parcelas de suelo no urbanizable, cuando se produzcan aguas residuales por la implantación de usos permitidos o autorizables, será obligatoria la instalación de un

sistema de depuración, que formará parte del proyecto, quedando prohibidos los pozos negros.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre el factor agua establecidas en la evaluación ambiental del Plan General.

Artículo 3.1.1.16. Instalación de cerramientos en parcelas del suelo no urbanizable.

En las parcelas de suelo no urbanizable, la instalación de cerramientos deberá cumplir lo establecido en el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin perjuicio de las autorizaciones que debe emitir al respecto en Red Natura la Consejería competente en medio ambiente, y en la zona de policía de Cauces, la Confederación Hidrográfica, entre otras.

Artículo 3.1.1.17. Actuaciones que conlleven plantaciones vegetales en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano.

Aquellas actuaciones que conlleven plantaciones en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano, deberán evitar la introducción y propagación de especies invasoras, según el Real Decreto 630/2013 por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

En las tareas de ajardinamiento deberán emplearse únicamente especies autóctonas propias del entorno, que no constituyan un riesgo de invasión biológica en relación a los hábitats naturales presentes. Se deberá además evitar su propagación e incluso perseguir su eliminación paulatina (ailanto, acacias, mimosas, uñas de gato, etc.)

En el diseño de las zonas verdes se habrán de considerar los aspectos ecológicos (adaptación a las condiciones climáticas y eficiencia hídrica). Además, en las actuaciones urbanísticas se valorará y priorizará el mantenimiento de la vegetación autóctona existente para su integración en los viales y zonas verdes.

Todo ello como parte de las medidas correctoras sobre los distintos factores medioambientales establecidas en la evaluación ambiental del Plan General, como fauna y flora.

Artículo 3.1.1.18. Afección de terrenos por la presencia de cauces fluviales.

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de cauces fluviales.

En zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de aguas y a lo que indique la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

**Artículo 3.1.1.19. Afección de terrenos por la presencia de carreteras.**

Por el Término discurren estas carreteras:

— EX-102.

— EX-118.

— CC-171.

Con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de estas carreteras u otras que pudieran llegar a ejecutarse durante el periodo de vigencia del Plan General Municipal.

Se aplican las siguientes indicaciones de la vigente Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.**Artículo 22.**

A los efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: De dominio público, de servidumbre y de afección.

Artículo 23.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.
3. La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

**Artículo 24.**

1. La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de esta Ley.
3. En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.
4. Serán indemnizables a instancia de parte la ocupación de la zona de servidumbre y, en todo caso, los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 25.

1. La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.
2. La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de esta Ley.
3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el capítulo V de esta Ley.
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las provisiones de los planes o proyectos de ampliación, acondicionamiento, mejora o variación de la carretera.

**Artículo 26.**

1. A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

2. En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.
3. Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.
4. La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas.
5. Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.
6. En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

Artículo 27.

En la zona de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, la Administración titular de la carretera podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, acondicionamiento, ensanche, mejora o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente.

**Artículo 28.**

1. Fuera de las travesías queda prohibido realizar publicidad a menos de cien metros del borde exterior de la plataforma, sin que esta prohibición dé, en ningún caso, derecho a indemnización.
2. Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso, su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.

Artículo 29.

1. Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran y salvo lo que se dispone en el capítulo V de esta Ley.
2. Las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior se entenderán siempre otorgadas sin perjuicio de terceros.

Artículo 30.

1. La Administración titular de la carretera, y subsidiariamente la Consejería de Obras Públicas, dispondrá la paralización de las obras y la suspensión de usos no autorizados o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las autorizaciones.
2. Efectuada la comprobación de las obras paralizadas y los usos suspendidos, se adoptarán en el plazo de dos meses una de las resoluciones siguientes:
 - a) Demoler las obras e instalaciones o impedir definitivamente los usos no autorizados o que no se ajustasen a las condiciones establecidas en la autorización.
 - b) Ordenar la instrucción de los oportunos expedientes para la eventual legalización de las obras o instalaciones o autorización de los usos que se adapten a las normas aplicables.
3. La adopción de los oportunos acuerdos se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.

Artículo 31.

1. La Administración titular de las carreteras puede limitar los accesos a las mismas y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos puedan construirse.
2. La Administración titular de la vía podrá reordenar los accesos y cruces existentes, con objeto de mejorar la explotación de la carretera y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios, sin que esta reordenación dé, en ningún caso, derecho a indemnización.



3. Cuando los accesos no previstos se solicitasen por los particulares directamente interesados, la Administración titular de la carretera podrá convenir con éstos la aportación procedente en cada caso, siempre que el acceso sea de interés público.
4. En el caso de carreteras de nueva construcción y de variantes de población, las propiedades colindantes tendrán limitados sus accesos a las mismas, bien de manera total o parcial, de acuerdo con lo que se determine en los proyectos.

Artículo 32.

1. La solicitud de accesos o cambio de uso de los existentes para servir a actividades que por su naturaleza puedan generar un número de desplazamientos que puedan exceder de la capacidad funcional de la red viaria deberá acompañarse de un estudio de impacto sobre el tráfico. Cuando dicho impacto resultara inadmisibile, deberá acompañarse, además, el proyecto de las obras de acondicionamiento necesarias para mantener inalterable el nivel de servicio de la carretera. La solicitud del acceso será previa a la solicitud de la licencia municipal de obras. Para su otorgamiento, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.
2. La autorización de los accesos referidos en el apartado anterior podrá conllevar la obligación de construir las obras de acondicionamiento o asumir los costes adicionales de la adecuación de la red viaria para soportar el impacto, para lo que se podrá exigir la prestación de fianza.

Artículo 33.

Las limitaciones de usos y actividades impuestas por esta Ley a los propietarios o titulares de derechos sobre inmuebles configuran el contenido ordinario del derecho de propiedad y no darán lugar a indemnización; en cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Constitución Española.

Artículo 34.

1. Todas las autorizaciones se entenderán concedidas a título de precario, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. En consecuencia, el peticionario o quien de él traiga causa, no adquirirá derecho alguno sobre los terrenos de dominio público en que se autoriza la servidumbre, de modo que la Administración, en cualquier momento que lo juzgue conveniente por causa de interés general, podrá declararla caducada, modificar los términos de la autorización o alguna de sus condiciones, suspenderla temporalmente o hacerla cesar definitivamente, sin que el concesionario tenga derecho a indemnización por este motivo.
2. Las peticiones de autorización en la zona de influencia de la carretera en la que estén previstas actuaciones de acondicionamiento, ensanche, mejora, etc., no se otorgarán cuando las condiciones generales de las autorizaciones puedan ser modificadas o suspendidas al realizarse el proyecto de la carretera en cuestión.



No obstante, si el peticionario acreditare la necesidad urgente de la actuación objeto de autorización, la misma se otorgaría a título provisional, bien entendido que, si por cualquier circunstancia parte o todo del objeto de la autorización se viera afectado por las futuras obras de la carretera, el autorizado no tendrá derecho a recibir indemnización de clase alguna.

Artículo 3.1.1.20. Afección de terrenos por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión.

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión:

Se aplicarán las indicaciones de la ITC-LAT-07 del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas en alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, o, en su caso, de la normativa que la sustituya.

Según el artículo 162, del Real Decreto 1955/2000:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él, dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad. Podrá, asimismo, el dueño solicitar el cambio de trazado de la línea, si no existen dificultades técnicas, corriendo a su costa los gastos de la variación, incluyéndose en dichos gastos los perjuicios ocasionados.

Se entenderá que la servidumbre ha sido respetada cuando la cerca, plantación o edificación construida por el propietario no afecte al contenido de la misma y a la seguridad de la instalación, personas y bienes de acuerdo con el presente Real Decreto.

En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

Artículo 3.1.1.21. Afección de terrenos por la presencia de patrimonio arqueológico.

Con independencia de la clasificación de un suelo se tendrá en cuenta la posible afección por la presencia de patrimonio arqueológico.



Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural/arqueológica, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente del Gobierno de Extremadura.

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

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

Los hallazgos de restos con valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de 48 horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería competente.

Artículo 3.1.1.22. Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano y urbanizable.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos catalogados en este Plan, en suelo urbano o urbanizable y en su entorno de protección (200 metros alrededor del punto más exterior del bien) deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, a cargo del promotor, que determinen o descarten la existencia de los restos arqueológicos.



Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. El informe emitido a raíz de esta actuación de la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

Artículo 3.1.1.23. Yacimientos arqueológicos no detectados en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Para el 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, no modificado por la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la anterior).

Una vez detectados, se aplicarán los dos artículos anteriores y los demás correspondientes.

Artículo 3.1.1.24. Protección de los enclaves con arte rupestre.

Los enclaves con manifestaciones de arte rupestre que puedan localizarse en el término municipal tienen la consideración de bien de interés cultural y, por tanto, el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico, de acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 3.1.1.25. Ordenación de las instalaciones y actividades con sustancias peligrosas.

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial vigente y al anexo IV del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el que se establece el régimen de distancias mínimas para actividades consideradas Peligrosas, Insalubres o Molestas.

Artículo 3.1.1.26. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.

Existen los siguientes dominios públicos no municipales:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de carreteras.
- Recursos mineros.

Para ellos será prevalente la ordenación sectorial correspondiente.

***Artículo 3.1.1.27. Afeción de terrenos por la presencia de yacimientos minerales y demás recursos geológicos.***

Los recursos mineros y geológicos son bienes de dominio público, cualquiera que sea la titularidad del terreno.

Por tanto, la actividad "Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas" se ha considerado como autorizable en todo el término municipal, tal como dispone la vigente Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, excepto en algunas zonas muy acotadas, por indicación del Órgano Ambiental de la Evaluación Ambiental del Plan General Municipal.

Ante la posibilidad de hallar criterios contradictorios entre los Planes de Gestión de Red Natura y la Memoria Ambiental y de la Administración competente en materia de recursos mineros se encarece a ambas Entidades a acordarlos sobre los proyectos concretos.

Artículo 3.1.1.28. Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

Los planes parciales y especiales deberán realizar este estudio de intensidad de tráfico interno y ordenar detalladamente ubicando las plazas de estacionamiento.

Las futuras actividades susceptibles de generar tráfico intenso que pudieran instalarse en el término municipal llevarán en la documentación el estudio de este aspecto, justificando las soluciones que propongan.

Se ha previsto un nuevo aparcamiento en la entrada norte, como parte de las Actuaciones Sectoriales de este Plan General Municipal.

Artículo 3.1.1.29. Elementos por encima de la altura máxima de la edificación en Bienes incluidos en el Catálogo.

Los bienes incluidos en el Catálogo, tanto en suelo urbano como urbanizable o no urbanizable, que tengan elementos por encima de la altura máxima podrán conservar la altura de dichos elementos, por ejemplo, campanarios de iglesias, torreones, etc.

En cualquier caso, se deberán cumplir todas las prescripciones que el Catálogo establece para ellos.

Artículo 3.1.1.30. Regulación de las "construcciones de escasa entidad constructiva".

Las construcciones de "escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola



planta, por lo que no tienen la consideración de edificación" (artículo 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)" deberán acreditar el cumplimiento de estas normas urbanísticas, y demás normativa aplicable en función del uso a que se destinen y la clase de suelo en que se pretendan ubicar.

Para el suelo no urbanizable sirvan como ejemplo las denominadas "casetas de aperos" y similares, que deberán cumplir lo estipulado para la categoría, variedad y sub-variedad de Suelo No Urbanizable.

En el suelo urbano o urbanizable este tipo de construcciones pueden constituirlo los kioscos de prensa y similares.

Artículo 3.1.1.31. Regulación general de tipologías edificatorias.

Con carácter general, las tipologías edificatorias contempladas en estas Normas Urbanísticas son las definidas en el anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de este Plan General definirán obligatoriamente las tipologías en la ordenación detallada según la clasificación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (salvo modificaciones posteriores dadas por los instrumentos de rango superior al Plan General).

(Ver anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).

Artículo 3.1.1.32. Clases de tipologías edificatorias.

1. Edificación Alineada a Vial (EAV).
 - a) Edificación en Manzana Compacta (EMC).
 - b) Edificación en Manzana Abierta (EMA).
2. Edificación Aislada (EA).
 - a) Edificación Aislada Exenta (EAE).
 - b) Edificación Aislada Adosada (EAA).
3. Edificación Tipológica Específica (ETE).

Artículo 3.1.1.33. Usos urbanísticos contemplados en el Plan General.

Con carácter general, para el suelo urbano y urbanizable los usos urbanísticos contemplados en el plan son los definidos en el anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007. En caso de duda, se consultará dicho anexo.



Para el suelo no urbanizable se han contemplado los usos indicados en los artículos 13, 18, 23 y 24 de la Ley del Suelo 15/2001, y en las fichas de ordenación de los ámbitos se establece, cuando es posible y conveniente, la correspondencia con los usos del Reglamento de Planeamiento de 2007.

Artículo 3.1.1.34. Clasificación de los usos urbanísticos según sus características sustantivas.

La clasificación de usos dada por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura se refiere primordialmente al suelo urbano y urbanizable.

1. Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
2. Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).
3. Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
4. Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse juntamente con el mayoritario de la actuación.

Artículo 3.1.1.35. Clasificación de usos urbanísticos del Reglamento de Planeamiento según sus características funcionales.

A continuación, se establece una relación de usos aplicables principalmente al suelo urbano y urbanizable, tomados principalmente del Reglamento de Planeamiento de 2007, más algunos no incluidos en este. Para aquellos usos de los que no se aporta definición en este Plan, podrá verse en el Reglamento de Planeamiento.

1. Uso Residencial (R).
 - 1.a) Uso Residencial Unifamiliar (RU).
 - 1.b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP).
 - 1.c) Uso Residencial Comunitario (RC).
2. Uso Terciario (T).
 - 2.a) Uso Comercial (TC).
 - 2.b) Uso Hotelero (TH).



- 2.c) Uso de Oficinas (TO).
- 2.d) Uso Recreativo (TR).
- 2.e) Uso Turístico (TT).
- 3. Uso Industrial (I).
 - 3.a) Uso Industrial Productivo (IP).
 - 3.b) Uso Industrial de Almacenaje (IA).

4. Uso Dotacional (D).

- 4.a) Uso de Comunicaciones (D-C).
- 4.b) Uso de Zonas Verdes (D-V).

Las zonas verdes se califican según alguna de las siguientes categorías:

- Áreas de juego (AJ).
- Jardines (J).
- Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV).
- Parques (P).

4.c) Uso de equipamientos (D-E).

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS).
- Uso Educativo (DE-ED).
- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD).
- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI).
- Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA).

5. Uso Agropecuario (AG).

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:

- 5.a) Uso Agropecuario de Almacenaje (AGA).
- 5.b) Uso Agropecuario Productivo (AGP).

***Artículo 3.1.1.36. Diferenciación entre industria pesada y ligera en el contexto de la ordenación del suelo no urbanizable.***

El uso industrial pesado, en el contexto de la ordenación del suelo no urbanizable, se refiere a materiales potencialmente contaminantes, o aquellos cuyos procesos de transformación pudieran serlo. Listado no excluyente de ejemplos de industria pesada: Siderurgia, Cemento, Partes automotrices, Fertilizantes, Plaguicidas, Colorantes, Fibras artificiales, Petróleo refinado. El uso industrial ligero se refiere, por ejemplo, a las transformaciones agropecuarias de escaso volumen de desechos, las plantas envasadoras y las de recursos mineros del tipo aguas minerales. Del mismo modo, se considera industria ligera aquella ligada a procesos de I+D.

Artículo 3.1.1.37. Otros usos que no implican actividad edificatoria o urbanizadora.

Tanto la Ley del Suelo de Extremadura como la legislación sectorial dictan una serie de disposiciones sobre los actos y usos realizables en los distintos terrenos. En los ámbitos correspondientes este Plan ha reflejado dichos actos y usos y sus condiciones.

Artículo 3.1.1.38. Actividades sujetas a comunicación previa.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso de suelo a que se refiere el artículo 172 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.

Artículo 3.1.1.39. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, los actos enumerados en el artículo "180. Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación" de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

TELECOMUNICACIONES.

Tanto la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las licencias.

Se incorpora a continuación un extracto de lo indicado en los artículos 34.6 y 34.7 de la mencionada Ley 9/2014:

34.6. Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre,



de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

En el Plan de despliegue o instalación, el operador deberá prever los supuestos en los que se van a efectuar despliegues aéreos o por fachadas de cables y equipos en los términos indicados en el apartado anterior.

Este plan de despliegue o instalación a presentar por el operador se sujetará al contenido y deberá respetar las condiciones técnicas exigidas mediante real decreto acordado en Consejo de Ministros.

(...)

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

La declaración responsable deberá contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente, incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, las declaraciones responsables se tramitarán conjuntamente siempre que ello resulte posible.

La presentación de la declaración responsable, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para ejecutar la instalación, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones de la infraestructura o estación radioeléctrica a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción, y, en general, de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o la no presentación de la declaración responsable determinará la imposibilidad de explotar la instalación y, en su caso, la obligación de retirarla desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Reglamentariamente se establecerán los elementos de la declaración responsable que tendrán dicho carácter esencial.

- 34.7. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

Artículo 3.1.1.40. Establecimiento de actos y usos permitidos, autorizables y prohibidos en el suelo no urbanizable.

Los usos permitidos en el suelo no urbanizable son aquellos para los que este Plan General establece que podrán tener lugar en ese suelo. Estarán sujetos a licencia los indicados en el artículo 180 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y a comunicación previa al Municipio los actos a que se refiere el artículo 172 de dicha Ley.

Los usos autorizables en suelo no urbanizable son aquellos que podrán tener cabida, previa concesión de calificación urbanística (artículos 18 a 29 de Ley 15/2001 del Suelo) y licencia municipal.

Los usos prohibidos en el suelo no urbanizable son aquellos que este Plan no contempla que puedan tener lugar.

***Artículo 3.1.1.41. Conjunción del Plan General y la normativa sectorial en el suelo no urbanizable.***

La contemplación como permitido o autorizable que de un uso se hace en este Plan General no impide que en la valoración de la propuesta concreta sobre un determinado ámbito pueda obtener un informe negativo por parte de la autoridad competente en la materia, bien sea medioambiental, cultural o de infraestructuras, por lo cual resultaría finalmente prohibido.

Artículo 3.1.1.42. Conjunción del Plan General y la normativa medioambiental en el suelo no urbanizable.

“Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal en el suelo no urbanizable, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, así como a la Ley 16/2015 de 23 de abril de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberá contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertido de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes”.

Esta indicación se toma textualmente de la Memoria Ambiental del Plan General Municipal, emitida por el órgano medioambiental de la evaluación ambiental del mismo.

Artículo 3.1.1.43. Ordenación del Cementerio.

En la clasificación dada por este Plan General Municipal, el Sistema General Cementerio existente recae sobre suelo no urbanizable común.

Las condiciones edificatorias del cementerio se han indicado en la Ficha Resumen del Suelo No Urbanizable Común, en el apartado de Observaciones.

Además, toda intervención, ampliación, construcción y reforma del cementerio existente, o de otros cementerios que pudieran llegar a crearse, deberá someterse a lo establecido en el procedimiento indicado en los capítulos V y VI del Decreto 161/2002 de 19 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuoria de Extremadura, o normativa que viniera a sustituirle durante el periodo de vigencia del Plan General.



	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZIP (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZAI (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZI (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZUG (1)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZIP (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZAI (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZI (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZUG (2)	SNUPN Hábitat	SNUPE Agrícola	SNUPA CAUCES	SNUPI CARRETERAS	SNUPC ARQUEOLOGICO (3)	SNUC
Reposición de muros y/o de edificaciones existentes artículo 18.2.2.d	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PER
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso agrícola artículo 18.2.2.e	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PROH (A)	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PER
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso ganadero artículo 18.2.2.e	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PROH (A)	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PER
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso forestal artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PROH (A)	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PER
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso cinegético artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PROH (A)	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PER
Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de otro uso agrario artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PROH (A)	PER	PER	PER	PER	PER	PER	PROH (A)	PER
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso agrícola artículo 23.a	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT



	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZIP (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZAI (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZI (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZUG (1)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZIP (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZAI (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZI (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZUG (2)	SNUPN Hábitat	SNUPE Agrícola	SNUPA CAUCES	SNUPI CARRETERAS	SNUPC ARQUEOLOGICO (3)	SNUC
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso ganadero artículo 23.a	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso forestal artículo 23.a	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso cinegético artículo 23.a	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de otro uso agrario artículo 23.a	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Extracción o explotación de recursos artículo 23.b	PROH (C)	PROH (C)	AUT	AUT	PROH (C)	PROH (C)	PROH (C)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Depósito de materiales artículo 23.c	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH (A)	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Depósito de residuos artículo 23.c	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH (A)	PROH (A)	PROH	AUT	PROH (A)	AUT
Almacenamiento de maquinaria artículo 23.c	PROH	PROH	PROH (A)	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH (A)	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Estacionamiento de vehículos artículo 23.c	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH (A)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT



	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZIP (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZAI (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZI (1)	SNUPN ZEPAY ZEC Villuercas ZUG (1)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZIP (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZAI (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZI (2)	SNUPN ZEC Guadalupejo ZUG (2)	SNUPN Hábitat	SNUPE Agrícola	SNUPA CAUCES	SNUPI CARRETERAS	SNUPC ARQUEOLÓGICO (3)	SNUC
Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos artículo 23.d	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Áreas de servicio de carreteras artículo 23.e	PROH	PROH	AUT	AUT	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Equipamientos colectivos artículo 23.f	AUT (Z)	AUT	AUT	AUT	AUT (Z)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
Instalaciones de carácter industrial pesado artículo 23.f	PROH	PROH	PROH (A)	PROH (A)	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH (A)	PROH (A)	PROH	AUT	PROH (A)	AUT
Instalaciones de carácter industrial ligero artículo 23.f	PROH (A)	PROH (A)	AUT (Z)	AUT	PROH	PROH	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Instalaciones de carácter terciario artículo 23.f	PROH (A)	PROH (A) (Z)	AUT	AUT	PROH (A)	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT
Vivienda familiar aislada vinculada artículo 23.g	PROH (A) (B)	AUT	AUT	AUT	PROH	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT
Vivienda familiar aislada no vinculada artículo 23.g	PROH (A) (B)	PROH (A) (B)	AUT	AUT	PROH	PROH (A)	PROH (A)	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT	PROH (A)	AUT
Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores artículo 23.h	PROH (D)	PROH (D)	PROH (D)	AUT	PROH (D)	PROH (D)	PROH (D)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT
Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores artículo 23.h	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	PROH	AUT	AUT	AUT	AUT	PROH (A)	AUT



Este cuadro resumen de actos y usos se complementa con las fichas de condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable de las presentes normas urbanísticas.

Notas: (1) y (2) Condicionado por el Plan de Gestión de ZEC o ZEPA. Ver los artículos relacionados en la ordenación del suelo no urbanizable y las fichas de condiciones edificatorias.

(3): En caso de que se realicen estudios arqueológicos pormenorizados que descarten la presencia de elementos en una parcela concreta, previo informe favorable de la Consejería Competente en materia de protección del Patrimonio Cultural, se podrá promover la modificación de la clasificación del suelo, o bien la eliminación de las prohibiciones de este cuadro, para dichas parcelas concretas.

PER: Permitido.

AUT: Autorizable.

(Z): Autorizable excepcionalmente, únicamente en los casos puntuales indicados en la ficha de condiciones edificatorias de cada subvariedad de suelo.

PROH: Prohibido.

(A): La prohibición se entiende aplicable a las de nueva creación. Las existentes podrán mantener sus características y parcelas actuales, no considerándose fuera de ordenación por la aplicación de esta prohibición. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de los artículos 79 y 192 a 197 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura por otros motivos que fueran procedentes.

(B): Solo se consideran autorizables las definidas como "refugio" en este PGM y según las limitaciones que se establecen en la ficha de condiciones edificatorias.

(C): "En cuanto a la incompatibilidad de la extracción y explotación de recursos en las ZIP y ZAI de la ZEPA y ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque", se considera que dichas determinaciones están motivadas y no poseen un carácter genérico, ya que estas zonas suponen un área crítica para la conservación de los elementos clave de mayor interés en la gestión de dicho espacio (ZIP), y unas áreas de importancia para la conservación de elementos clave de mayor interés, así como áreas críticas y zonas de importancia para la conservación del resto de elementos clave (ZAI). Además, ambas determinaciones están en consonancia con el Decreto 110/2015 de 19 de mayo por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.



El Plan Director de la Red Natura 2000, regulado por el Decreto citado anteriormente, establece en su punto 2.9.1.:

“Las nuevas actividades extractivas se localizarán preferentemente fuera de Red Natura 2000, especialmente de las superficies zonificadas como ZIP y ZAI, y de las zonas de dominio público hidráulico y servidumbres. Asimismo, dentro de la Red Natura 2000, podrán mantenerse las actividades existentes, conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000 y hábitat de interés comunitario”.

Por otro lado, la extracción y explotación de recursos en toda la ZEC “Río Guadalupejo” seguirán siendo incompatibles conforme a lo descrito anteriormente y a la presencia de altos valores ambientales”.

Esta indicación se toma textualmente de la respuesta del Órgano Ambiental de 29 de septiembre de 2017 a las alegaciones del Ayuntamiento del 18 de julio de 2017 sobre la propuesta de Memoria Ambiental del Plan General Municipal, emitida por el órgano medioambiental de la evaluación ambiental del mismo remitida al Ayuntamiento el 9 de junio de 2017. En caso de que la Administración Pública competente en materia de recursos mineros considerase que se trata de una prohibición genérica y no motivada, se encarece a ambas administraciones a aunar sus criterios en la aplicación del Plan General durante su vigencia.

(D): “En cuanto a la incompatibilidad de las instalaciones vinculadas a actividades renovables en las ZIP y ZAI de la ZEPA y ZEC “Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque”, se considera que dichas determinaciones están motivadas, ya que estas zonas suponen un área crítica para la conservación de los elementos clave de mayor interés en la gestión de dicho espacio (ZIP), y unas áreas de importancia para la conservación de elementos clave de mayor interés, así como áreas críticas y zonas de importancia para la conservación del resto de elementos clave (ZAI). Además, ambas determinaciones están en consonancia con el Decreto 110/2015 de 19 de mayo por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.

El Plan Director de la Red Natura 2000, regulado por el Decreto citado anteriormente, establece en su punto 2.6.6. que:

“Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI”.

Por otro lado, las instalaciones vinculadas a actividades renovables en toda la ZEC “Río Guadalupejo” seguirán siendo incompatibles conforme a lo descrito anteriormente y a la presencia de altos valores ambientales.

Además, por las características de la zona, no se considera adecuada para la implantación de este tipo de energía. No obstante, se podría considerar excepcionalmente autorizable en ambas zonas ZEPA y ZEC, las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual”.



Esta indicación se toma textualmente de la respuesta del Órgano Ambiental de 29 de septiembre de 2017 a las alegaciones del Ayuntamiento del 18 de julio de 2017 sobre la propuesta de Memoria Ambiental del Plan General Municipal, emitida por el órgano medioambiental de la evaluación ambiental del mismo remitida al Ayuntamiento el 9 de junio de 2017.

“Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual” (Indicación de la Memoria Ambiental).

Comentarios explicativos sobre los actos y usos de este cuadro.

La enumeración de ejemplos es indicativa y no exhaustiva, quedando su alcance final determinado por la interpretación de los técnicos municipales y responsables de la administración pública supramunicipal afectada.

	COMENTARIOS
<i>Instalaciones ordinarias de uso agrícola artículo 13.2.a. LSOTEX 2001</i>	<i>Por ejemplo las instalaciones de riego y bombeo de agua, sin construcciones.</i>
<i>Instalaciones ordinarias de uso ganadero artículo 13.2.a. LSOTEX 2001</i>	<i>Por ejemplo los abrevaderos, refugios móviles para pernoctación de porcino (cochiquera tipo camping), etc.</i>
<i>Instalaciones ordinarias de uso forestal artículo 13.2.a. LSOTEX 2001</i>	<i>Por ejemplo, almacenaje de corcho y acopio de herramientas durante campaña de recogida, que no impliquen construcción. Pistas, cortafuegos, etc.</i>
<i>Instalaciones ordinarias de uso cinegético artículo 13.2.a. LSOTEX 2001</i>	<i>Por ejemplo puestos móviles para monterías, puntos de avistamiento que no impliquen construcción. Puntos de abrevadero de especies cinegéticas.</i>
<i>Instalaciones ordinarias de otros usos agrarios artículo 13.2.a. LSOTEX 2001</i>	<i>Se tendrán que especificar explícitamente sus características antes de ser permitidas por el Ayuntamiento.</i>



<p><i>División de fincas o segregación de terrenos artículo 18.2.2.a. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>No implica actividad edificatoria. Habrán de cumplir los requisitos mínimos de 1,5 hectáreas, salvo, por un lado, las excepciones previstas en la Ley del Suelo y por otro, que la normativa vigente para el tipo de uso agrario implique superficies mayores.</i></p>
<p><i>Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria artículo 18.2.2.b. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Por ejemplo, las instalaciones de riego del tipo Pivot o similar, que se diferencian del 13.2.a por tener un mayor impacto paisajístico, de consumo de agua y de huella física sobre el terreno. Invernaderos desmontables de pequeña entidad.</i></p>
<p><i>Vallados exclusivamente de seto o malla, y soportes metálicos artículo 18.2.2.c. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Se habrá de tener en cuenta la protección de la fauna amenazada. Véase el artículo de estas normas donde se indican los Planes de Recuperación, Conservación y Manejo.</i></p>
<p><i>Reposición de muros y/o de edificaciones existentes artículo 18.2.2.d. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>En ningún caso esta permisión podrá dar amparo a la inclusión de nuevos usos, o al aumento de superficie construida, o a la afección de la estructura portante, en cuyo caso, se trataría de uno de los supuestos que precisarían autorización mediante calificación urbanística.</i></p>
<p><i>Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso agrícola artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda. Porejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela: en ellas, las mercancías almacenadas deben proceder de la propia finca o ser utilizadas en la propia finca (o agrupación de fincas vinculadas). Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda de productos recolectados (fruta, cereales) hasta su consumo interno o traslado a instalaciones de transformación. O Instalaciones y naves para almacenar los insumos como abonos, semillas o piensos necesarios para la propia explotación. También, por ejemplo, invernaderos que, aun siendo desmontables, presentan cierta importancia volumétrica. Casetas de bombeo de agua y depósitos de fertilizante y pesticida.</i></p>



<p><i>Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso ganadero artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda.</i></p> <p><i>Porejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca (o fincas contiguas) en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda y cuidado veterinario de animales la propia finca, corrales, muelles de carga etc.</i></p>
<p><i>Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso forestal artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda.</i></p> <p><i>Puestos de vigilancia contra incendio.</i></p> <p><i>Porejemplo, naves, desmontable o no, exclusivamente relacionadas con la finca en que se instalan por ser necesarias y proporcionadas a la propia parcela: en ellas, las mercancías almacenadas deben proceder de la propia finca, así como los insumos. Tal es el caso de las naves o cobertizos para guarda de productos recolectados hasta su traslado a instalaciones de transformación.</i></p>
<p><i>Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de uso cinegético artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Las que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda.</i></p> <p><i>Por ejemplo, puestos de avistamiento y estudio con cierta entidad constructiva, que necesariamente han de ir ubicados en la finca concreta.</i></p>
<p><i>Construcciones e instalaciones vinculadas directamente de otro uso agrario artículo 18.2.2.e. LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Se tendrán que especificar explícitamente sus características antes de ser permitidas por el Ayuntamiento.</i></p>



El grupo de usos de la tabla superior pueden ser permitidos o prohibidos. Si son permitidos, necesitarán o bien comunicación previa, o bien licencia municipal, según lo indicado en artículos anteriores de estas normas, y en los correspondientes de la Ley del Suelo.

Téngase en cuenta que algunos de ellos no implican actividad edificatoria, razón por la cual no se contemplan en las fichas de condiciones edificatorias de las distintas variedades de suelo, que se sitúan más adelante en estas normas.

	COMENTARIOS
<i>Vivienda familiar aislada vinculada artículo 23.g LSOTEX 2001</i>	<i>Con independencia de que la vivienda sea o no vinculada, la Ley del Suelo de Extremadura establece la obligatoriedad de la calificación urbanística previa a la licencia municipal, con la intención de evitar la aparición de núcleos de población en el entorno rústico.</i>
<i>Vivienda familiar aislada no vinculada artículo 23.g LSOTEX 2001.</i>	<i>La vivienda no vinculada se contempla como autorizable en menos subvariedades que la vinculada, pues con ella se podría dar lugar a núcleos de población, no permitidos en la Legislación actual.</i>
<i>Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso agrícola artículo 23.a LSOTEX 2001</i>	<i>Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Bodegas, donde la traída de uva no se ciñe a la parcela, plantas de tratamiento y envasado de frutas y otros productos de origen vegetal, etc. Todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.</i>
<i>Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso ganadero artículo 23.a LSOTEX 2001</i>	<i>Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Producción intensiva de aves de consumo y producción de huevos, cebaderos de porcino, ovino y vacuno, mataderos, etc. Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias para evitar la prohibición del uso industrial que viene siendo habitual en el suelo no urbanizable por parte de la Consejería competente en Medio Ambiente, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.</i>



<p><i>Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso forestal artículo 23.a LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Centrales de tratamiento de maderas, corchos, aserraderos, desenrolle, etc. Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias para evitar la prohibición del uso industrial que viene siendo habitual en el suelo no urbanizable por parte de la Consejería competente en Medio Ambiente, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.</i></p>
<p><i>Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de uso cinegético artículo 23.a LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Tal es el caso de aquellas que superen los supuestos de la vinculada, como por ejemplo: Centros de cría en cautividad, adiestramiento de rapaces. Se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.</i></p>
<p><i>Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente de otro uso agrario artículo 23.a LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Aunque en este Plan General Municipal se consideran agrarias para evitar la prohibición del uso industrial que viene siendo habitual en el suelo no urbanizable por parte de la Consejería competente en Medio Ambiente, todas estas se sitúan en el límite entre agrario e industrial, y se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos. Por ejemplo, una instalación de cría y doma de caballos y equitación. Se habrá de consultar a la Consejería competente sobre los proyectos concretos.</i></p>
<p><i>Extracción o explotación de recursos artículo 23.b LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>El alcance de esta autorización, en principio, se limita a lo indicado por el Servicio de Minas de la Junta de Extremadura en su informe sobre el Plan General. Para proyectos concretos que excedan lo indicado en este, se habrá de consultar a la Consejería competente.</i></p>
<p><i>Depósito de materiales artículo 23.c LSOTEX 2001</i></p>	<p>-</p>



<p><i>Depósito de residuos artículo 23.c LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exime de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen.</i></p> <p><i>Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.</i></p>
<p><i>Almacenamiento de maquinaria artículo 23.c LSOTEX 2001</i></p>	<p><i>Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exime de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen.</i></p> <p><i>Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.</i></p>
<p><i>Estacionamiento de vehículos artículo 23.c LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>Esto es especialmente importante en las zonas de alto valor ecológico, donde el aparcamiento exige calificación urbanística, aunque no precise edificaciones. Por otra parte, suelen conllevar movimientos de tierra de entidad.</i></p> <p><i>Generalmente, suele tratarse de instalaciones de titularidad pública. En esos casos, no se exime de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen.</i></p> <p><i>Para las de titularidad privada, el mecanismo de autorización es el de la obtención de calificación urbanística en la Consejería competente.</i></p>
<p><i>Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos artículo 23.d LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>En esos casos, no se exime de la calificación urbanística, pero se considera implícita.</i></p>



<p><i>Áreas de servicio de carreteras artículo 23.e LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>Se entienden como tales los bares y restaurantes de carretera, que pueden estar unidos o no a estaciones de suministro de carburantes o a instalaciones destinadas al alojamiento tipo hotelero.</i></p>
<p><i>Equipamientos colectivos artículo 23.f LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>En esos casos, no se exige de la calificación urbanística, pero se considera implícita. Ello no faculta a la Administración titular para incumplir las prescripciones de este Plan General sobre la variedad o subvariedad de suelo en que se ubiquen.</i></p> <p><i>En cada variedad y subvariedad se han explicitado los equipamientos que se permiten, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades.</i></p> <p><i>En ese caso, las denominaciones las hemos tomado del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p>
<p><i>Instalaciones de carácter industrial pesado artículo 23.f LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>El uso industrial pesado, en el contexto de la ordenación del suelo no urbanizable, se refiere a materiales potencialmente contaminantes, o aquellos cuyos procesos de transformación pudieran serlo.</i></p> <p><i>Listado no excluyente de ejemplos de industria pesada: Siderurgia, Cemento, Partes automotrices, Fertilizantes, Plaguicidas, Colorantes, Fibras artificiales, Petróleo refinado.</i></p> <p><i>En su caso, en cada variedad y subvariedad se han explicitado los que se consideran autorizables, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades.</i></p> <p><i>En cualquier caso, los servicios municipales establecerán la distinción entre industrial pesado o ligero para un proyecto concreto. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.</i></p>



<p><i>Instalaciones de carácter industrial ligero artículo 23.f LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>El uso industrial ligero se refiere, por ejemplo, a las transformaciones agropecuarias de escaso volumen de desechos, las plantas envasadoras y las de recursos mineros del tipo aguas minerales. Del mismo modo, se considera industria ligera aquella ligada a procesos de I+D.</i></p> <p><i>En su caso, en cada variedad y subvariedad se han explicitado los que se consideran autorizables, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades.</i></p> <p><i>En cualquier caso, los servicios municipales establecerán la distinción entre industrial pesado o ligero para un proyecto concreto. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.</i></p>
<p><i>Instalaciones de carácter terciario artículo 23.f LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>En cada variedad y subvariedad se han explicitado los usos terciarios que se permiten, ya que algunos no son apropiados o convenientes para determinadas variedades. En ese caso, las denominaciones las hemos tomado del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p>
<p><i>Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores artículo 23.h LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>No se consideran como tales las de pequeña entidad, que están destinadas al autoconsumo de la parcela, sino que se aprobarán conjuntamente con las edificaciones o actividades a la que se destinen.</i></p> <p><i>Se consideran tales la instalación de placas solares para producción de electricidad.</i></p> <p><i>Del mismo modo entran en este tipo las basadas en la fuerza motriz del agua.</i></p> <p><i>Dado que la vigencia del Plan General es muy dilatada, esta relación se deja especialmente abierta, para no poner trabas a nuevos modos de obtención de energía que se descubran en el futuro.</i></p>
<p><i>Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores artículo 23.h LSOTEX 2001.</i></p>	<p><i>No se consideran como tales las de pequeña entidad, que están destinadas al autoconsumo de la parcela, sino que se aprobarán conjuntamente con las edificaciones o actividades a la que se destinen.</i></p> <p><i>No obstante la consideración como autorizable, se deberá contrastar con la zona de exclusión de los mismos, que publica la Consejería Competente en Medio Ambiente.</i></p>



Los usos de la tabla anterior pueden ser autorizables o prohibidos. Precisarían, en su caso, calificación urbanística.

Artículo 3.1.1.45. Precisiones sobre el concepto "vinculado" en suelo no urbanizable.

Para que exista vinculación ha de haber relación directa y exclusiva.

Por tanto se entienden vinculados los usos, instalaciones y construcciones que únicamente cumplen su finalidad si se ubican en la finca (o agrupación de fincas) que se explota mediante una actividad determinada del sector primario o sirven directamente para su salvaguarda.

CAPÍTULO 3.2

CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 3.2.1. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.2.1.1. Condiciones objetivas de formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable.

Existe núcleo de población si se dan más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes.

Se considera núcleo de población si existen más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes, cuya densidad supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.

Para medir esta superficie se tomará el polígono en proyección horizontal determinado por el punto más externo de las cuatro o más viviendas que se encuentren en dichas parcelas colindantes.

Artículo 3.2.1.2. Condiciones estéticas para todo 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 sus 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.

El redactor del proyecto que utilice soluciones diferentes a estas deberá justificar mediante el cuerpo teórico disponible en su disciplina académica que su propuesta puede ser integrable en el entorno inmediato y armonizar con la arquitectura rural o tradicional.

Artículo 3.2.1.3. Condiciones de parcelación para el Suelo No Urbanizable.

Para las parcelaciones que llevan asociada actividad edificatoria: Ver las fichas de las condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable, donde se establece, para cada uso, una superficie mínima de parcela.

Para las parcelaciones que no lleven asociada actividad edificatoria: Las condiciones de parcela mínima son las establecidas por la vigente Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y la normativa vigente en materia agropecuaria y forestal.

Se permitirán las exenciones de parcela mínima según se establece en la vigente Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.

Artículo 3.2.1.4. Regulación de las edificaciones declaradas como fuera de ordenación por la Protección del Patrimonio Cultural.

Las edificaciones o parte de ellas que explícitamente se declaran como fuera de ordenación en este Plan General Municipal por la Protección del Patrimonio Cultural podrán funcionar como si no lo estuviesen a todos los efectos. Únicamente, en caso de sustitución o demolición parcial que afecte a la parte declarada fuera de ordenación, se deberán aplicar los nuevos parámetros de la ficha de cada subzona. (Ver ordenación detallada).

Artículo 3.2.1.5. Condiciones edificatorias para el Cementerio.

En la clasificación dada por este Plan General Municipal el Sistema General Cementerio existente recae sobre suelo no urbanizable común.



Toda intervención, ampliación, construcción y reforma del cementerio existente, deberá someterse a lo establecido en el procedimiento indicado en los capítulos V y VI del Decreto 161/2002 de 19 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuoria de Extremadura, o normativa que viniera a sustituirle durante el periodo de vigencia del Plan General.

Las condiciones particulares para el cementerio son las mismas que las del uso artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

En la tabla que sigue se muestran las condiciones excepcionales con respecto a la ficha de condiciones edificatorias del apartado siguiente.

En caso de duda, el principio de actuación será el de establecer las consultas necesarias entre administraciones públicas sectoriales. Puesto que se trata de un equipamiento público de carácter esencial, las administraciones públicas interesadas están llamadas a conciliar sus exigencias con respecto a las otras.

<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL CEMENTERIO</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>No se establece.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>No se establece.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>No se establece.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>1 m²techo/m²suelo, como valor indicativo de la calidad funcional del cementerio, de modo que ha de contar con pasillos y espacios de circulación suficientes. Téngase en cuenta que se trata de una aplicación análoga del concepto edificabilidad, pues las construcciones destinadas a enterramiento no se pueden considerar propiamente como plantas, ni cabe hablar de superficie de techo propiamente dicho.</i>

**CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL CEMENTERIO**

<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1), se entiende aplicado a panteones o capillas, no a nichos en altura.</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>7 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla, como por ejemplo en elementos esculturales propios de las capillas.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	



Sección 3.2.2. CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

Artículo 3.2.2.1. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC Y ZEPA "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPA "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	
<i>Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras (A)</i> <i>Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.</i> <i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. (Z)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero (A)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A)</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores(D)</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Otros:	-- <i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. (Z)</i> <i>Los equipamientos colectivos solo podrán ser públicos y de carácter muy excepcional, previo informe de afección favorable.</i> -- <i>(A):</i> <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i> -- <i>(D)</i> <i>"Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual" (Indicación de la Memoria Ambiental).</i>
<i>Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada (A)(B) y no vinculada (A)(B)</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>1 (Baja + 1).</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Altura máxima:</i>	<i>5 m a cumbre.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	-
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	-
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Otros:	<p>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</p> <p>---</p> <p>(B): Con respecto a las de nueva planta, solo se consideran autorizables las definidas como "refugio" en este PGM. Deberán justificar un número suficiente de características que la hagan autosustentable a juicio de los técnicos municipales que hayan de informar sobre la calificación urbanística, según las características adicionales que se establecen a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none">1. La arquitectura es bioclimática pasiva y activa.2. Tratamiento de aguas:<ol style="list-style-type: none">2.1. Aprovechamiento de aguas pluviales para usos interiores y de riego no potables2.2. Tratamiento de aguas grises (lavabos y duchas) y utilización en cisterna de inodoros, así como para riego.2.3. Tratamiento de aguas residuales o negras (procedentes de cocinas e inodoros) para riego, aprovechando los fosfatos y nitratos como abono.3. Calefacción y refrigeración:<ol style="list-style-type: none">3.1. Solar: Utiliza energía solar térmica pasiva y activa. Refrigeración en verano con la tecnología del frío solar. Acumuladores químicos de energía solar, por ejemplo, basados en sales.3.2. De biomasa (leña y otros residuos vegetales).3.3. Geotermia: Bombas de calor geotérmicas aprovechan el calor almacenado en el subsuelo o en aguas freáticas para calentar una casa y producir agua caliente, o para refrigerar la casa en verano. Instalación que permite el intercambio de calor con el subsuelo.<ol style="list-style-type: none">3.3.1. Existen tres posibilidades de instalación geotérmica: bajo cimientos, que es la más práctica, en horizontal, que necesita mucho espacio libre, y en vertical.
--------	---



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Otros:

- 3.3.2. *El pozo canadiense consiste en un sencillo sistema de climatización geotérmica en el que se introducen unas tuberías en el subsuelo del jardín. Las tuberías están conectadas directamente a la casa, dejando circular el aire libremente y sin ningún tipo de aparato que consuma energía. De esta forma, se está utilizando una aplicación directa de la energía geotérmica, puesto que el aire acumulado en las tuberías soterradas se encuentra más frío que el aire de la casa durante el verano, pero más caliente durante el invierno, por lo que se aprovecha el intercambio de calor, como decimos, sin necesidad de ningún consumo eléctrico.*
- 3.4. *Biodigestor: tanque cerrado que, por descomposición anaeróbica, convierte los desechos orgánicos en biogás. Su combustión se usa para producir calor o energía eléctrica.*
- 3.5. *Sistemas de transmisión sanos y sostenibles, como la refrigeración radiante.*
- 4. *Electricidad:*
 - 4.1. *Se admite la red eléctrica convencional, siempre que las instalaciones para su suministro tengan bajo impacto ambiental.*
 - 4.2. *Fotovoltaica mediante panel solar fotovoltaico con gran capacidad de acumulación.*
 - 4.3. *Eólica, siempre que se ubique fuera de las zonas de exclusión.*
 - 4.4. *Hidráulica.*
 - 4.5. *Cogeneración doméstica: es un procedimiento de generación de energía en el que se genera simultáneamente electricidad y calor. El calor es producido durante el proceso de generación de la electricidad y supone, por tanto, el aprovechamiento de un calor residual.*
 - 4.6. *Biodigestor.*



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Observaciones:

El Geositio Minas del Arca del Agua, junto con sus canalizaciones, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre la misma, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional. Además, se tendrán en cuenta los condicionantes derivados de su declaración como bien de interés cultural.

**Artículo 3.2.2.2. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". ZONAS DE ALTO INTERÉS.**

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entrepanta:	Permitida.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.
Bajocubierta:	Prohibida. Ver definición.
Distancia al Núcleo Urbano:	- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Condiciones Estéticas y de Composición:	-
Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	-
<p>Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras (A) Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos. Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero (A) Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A) (Z) Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores (D)</p>	
Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas. -- (D) "Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual" (Indicación de la Memoria Ambiental). -- Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (Z) Solo turismo rural
Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (A)(B)	
Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Número de Plantas:</i>	<i>1 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>5 m a cumbre.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Otros:	<p>(A): <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i></p> <p>---</p> <p>(B): <i>Con respecto a las de nueva planta, solo se consideran autorizables las definidas como "refugio" en este PGM. Deberán justificar un número suficiente de características que la hagan autosustentable a juicio de los técnicos municipales que hayan de informar sobre la calificación urbanística, según las características adicionales que se establecen a continuación:</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. <i>La arquitectura es bioclimática pasiva y activa</i>2. <i>Tratamiento de aguas:</i><ol style="list-style-type: none">2.1. <i>Aprovechamiento de aguas pluviales para usos interiores y de riego no potables</i>2.2. <i>Tratamiento de aguas grises (lavabos y duchas) y utilización en cisterna de inodoros, así como para riego.</i>2.3. <i>Tratamiento de aguas residuales o negras (procedentes de cocinas e inodoros) para riego, aprovechando los fosfatos y nitratos como abono.</i>3. <i>Calefacción y refrigeración:</i><ol style="list-style-type: none">3.1. <i>Solar: Utiliza energía solar térmica pasiva y activa. Refrigeración en verano con la tecnología del frío solar. Acumuladores químicos de energía solar, por ejemplo, basados en sales.</i>3.2. <i>De biomasa (leña y otros residuos vegetales).</i>3.3. <i>Geotermia: Bombas de calor geotérmicas aprovechan el calor almacenado en el subsuelo o en aguas freáticas para calentar una casa y producir agua caliente, o para refrigerar la casa en verano. Instalación que permite el intercambio de calor con el subsuelo.</i>
--------	---



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<p>Otros:</p>	<p>3.3.1. <i>Existen tres posibilidades de instalación geotérmica: bajo cimientos, que es la más práctica, en horizontal, que necesita mucho espacio libre, y en vertical.</i></p> <p>3.3.2. <i>El pozo canadiense consiste en un sencillo sistema de climatización geotérmica en el que se introducen unas tuberías en el subsuelo del jardín. Las tuberías están conectadas directamente a la casa, dejando circular el aire libremente y sin ningún tipo de aparato que consuma energía. De esta forma, se está utilizando una aplicación directa de la energía geotérmica, puesto que el aire acumulado en las tuberías soterradas se encuentra más frío que el aire de la casa durante el verano, pero más caliente durante el invierno, por lo que se aprovecha el intercambio de calor, como decimos, sin necesidad de ningún consumo eléctrico.</i></p> <p>3.4. <i>Biodigestor: tanque cerrado que, por descomposición anaeróbica, convierte los desechos orgánicos en biogás. Su combustión se usa para producir calor o energía eléctrica.</i></p> <p>3.5. <i>Sistemas de transmisión sanos y sostenibles, como la refrigeración radiante.</i></p> <p>4. <i>Electricidad:</i></p> <p>4.1. <i>Se admite la red eléctrica convencional, siempre que las instalaciones para su suministro tengan bajo impacto ambiental.</i></p> <p>4.2. <i>Fotovoltaica mediante panel solar fotovoltaico con gran capacidad de acumulación.</i></p> <p>4.3. <i>Eólica, siempre que se ubique fuera de las zonas de exclusión.</i></p> <p>4.4. <i>Hidráulica.</i></p> <p>4.5. <i>Cogeneración doméstica: es un procedimiento de generación de energía en el que se genera simultáneamente electricidad y calor. El calor es producido durante el proceso de generación de la electricidad y supone, por tanto, el aprovechamiento de un calor residual.</i></p> <p>4.6. <i>Biodigestor.</i></p>
---------------	---



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPA "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Observaciones:

El Geositio Minas del Arca del Agua, junto con sus canalizaciones, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre la misma, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional.

Además, se tendrán en cuenta los condicionantes derivados de su declaración como bien de interés cultural.



Artículo 3.2.2.3. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". ZONAS DE INTERÉS.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.
Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.
Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.
Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>
<i>Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras</i> <i>Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de materiales</i> <i>Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria (A)</i> <i>Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos</i> <i>Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos</i> <i>Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras</i> <i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado (A)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero (Z)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores (D)</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPA "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Condiciones Higiénico Sanitarias:	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
Otros:	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas. -- Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero (Z) Serán autorizables las relacionadas con los productos autóctonos, por ejemplo, envasado y tratamiento de castañas o piñones. En caso de duda, se elevará consulta a la Consejería competente en protección del Medio Ambiente. (D) "Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual" (Indicación de la Memoria Ambiental).</i>
Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
Superficie Mínima Parcela:	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
Retranqueo a Linderos:	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
Tipología de la Edificación:	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
Edificabilidad Máxima:	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Número de Plantas:</i>	<i>1 (Baja).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>5 m a cumbrera.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	

Observaciones:

El Geositio Minas del Arca del Agua, junto con sus canalizaciones, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre la misma, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional. Además, se tendrán en cuenta los condicionantes derivados de su declaración como bien de interés cultural.

**Artículo 3.2.2.4. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". ZONAS DE USO GENERAL.**

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE USO GENERAL
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.
Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.
Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.
Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE USO GENERAL
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras
Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos.
Artículo 23.c. Depósito de materiales
Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria
Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos
Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos
Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras
Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado (A)
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario
Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE USO GENERAL
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	-
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	-
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial (A) (A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE USO GENERAL
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>1 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>5 m a cumbrera.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural ZEC Y ZEPa "SIERRA DE LAS VILLUERCAS Y VALLE DEL GUADARRANQUE". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE USO GENERAL
Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
Otros:	

Observaciones:

El Geosítio Minas del Arca del Agua, junto con sus canalizaciones, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre la misma, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional.

Además, se tendrán en cuenta los condicionantes derivados de su declaración como bien de interés cultural.



Artículo 3.2.2.5. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO" ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.
Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.
Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.
Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras (A).

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>
<i>Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. (Z) Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A) Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores (D)</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS PRIORITARIO. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

	Otros:	<p>(A): <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i></p> <p>--</p> <p><i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. (Z) Los equipamientos colectivos solo podrán ser públicos y de carácter muy excepcional, previo informe de afección favorable.</i></p> <p>(D) <i>"Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual" (Indicación de la Memoria Ambiental).</i></p>
<p><i>Observaciones: El Geosítio Río Guadalupejo y Barranco de Valdegracia se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre el mismo, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional.</i></p>		



Artículo 3.2.2.6. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO" ZONAS DE ALTO INTERÉS.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.
Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.
Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.
Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras (A).

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE ALTO INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras (A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>
<i>Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos. (A) Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A) Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores (D)</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres) ZONAS DE ALTO INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Otros:	<p>(A): <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i></p> <p>(D) <i>"Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naveas agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual" (Indicación de la Memoria Ambiental).</i></p>
--------	---

**Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada (A)
artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (A)**

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	1 (Baja + 1).
Altura máxima:	5 m a cumbrera.
Entreplanta:	Permitida.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE ALTO INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>

Observaciones:

El Geositio Río Guadalupejo y Barranco de Valdegracia, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre el mismo, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional.



Artículo 3.2.2.7. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO" ZONAS DE INTERÉS.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.
Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.
Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.
Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	
<i>Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos (A) Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos (A) Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Artículo 23.f. Equipamientos colectivos. Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A) Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores (D)</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación

Otros:	-- (A) <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i> (D) <i>"Se podría considerar excepcionalmente autorizable las instalaciones de energía renovable para autoconsumo, permitiendo el autoabastecimiento de energía a naves agropecuarias, viviendas vinculadas, etc., siempre y cuando se eviten los terrenos de altas pendientes y alta cuenca visual" (Indicación de la Memoria Ambiental).</i>
--------	--

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada (A)
Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (A)

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>1 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>5 m a cumbrera.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE INTERÉS. Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>

Observaciones:

El Geositio Río Guadalupejo y Barranco de Valdegracia, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre el mismo, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional.



Artículo 3.2.2.8. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO" ZONAS DE USO GENERAL.

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE USO GENERAL

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE USO GENERAL

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cínegetica, Otras

Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos.

Artículo 23.c. Depósito de materiales

Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria

Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.

Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.

Artículo 23.e. Área de servicio de carreteras

Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero (A).

Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario

Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)

ZONAS DE USO GENERAL

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE USO GENERAL

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Otros:	(A): <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>
Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>8 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>1 (Baja).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>5 m a cumbrera.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Protección Natural Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC "RÍO GUADALUPEJO". PGM Guadalupe (Cáceres)
ZONAS DE USO GENERAL*

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	

Observaciones:

El Geositio Río Guadalupejo y Barranco de Valdegracia, se encuentra parcialmente en esta subvariedad. Para cualquier actuación sobre el mismo, se deberá recabar informe sectorial de la Consejería competente en materia de protección y regulación del Geoparque "Villuercas Ibores Jara". Se deberán evitar en ellos las construcciones, así como cualquier uso considerado como no tradicional.

**Artículo 3.2.2.9. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats.**

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats.
PGM Guadalupe (Cáceres) Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Superficie Mínima Parcela:	4 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,04 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats.
PGM Guadalupe (Cáceres) Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>
<p><i>Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. (A)</i> <i>Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos.</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de materiales</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de residuos (A)</i> <i>Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria</i> <i>Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos.</i> <i>Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos.</i> <i>Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras</i> <i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos.</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado (A)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables, excepto aerogeneradores</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores</i></p>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>4 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats.
PGM Guadalupe (Cáceres) Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats.
PGM Guadalupe (Cáceres) Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>4 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats.
PGM Guadalupe (Cáceres) Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	-
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	-
<i>Observaciones:</i>	

**Artículo 3.2.2.10. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.**

<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación</i>	
<i>Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,08 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>



<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación</i>	
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>
<i>Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras</i> <i>Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de materiales (A)</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de residuos (A)</i> <i>Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria (A)</i> <i>Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos</i> <i>Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos</i> <i>Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras</i> <i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado (A)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,08 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

	<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
	<i>Otros:</i>	-
<i>Observaciones:</i>		

**Artículo 3.2.2.11. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.**

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética (A)
Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos
Artículo 23.c. Depósito de materiales (A)
Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria (A)
Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos
Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos
Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras (A)
Artículo 23.f. Equipamientos colectivos
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial ligero (A)
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario
Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores
Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada (A)

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de
Cauces. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación
Estructural Clasificación*

<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	-
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>
<i>Observaciones:</i>	

**Artículo 3.2.2.12. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.**

<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras. PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación</i>	
<i>Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.</i>	
<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha.. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,08 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación

<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras
Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos.
Artículo 23.c. Depósito de materiales
Artículo 23.c. Depósito de residuos
Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria
Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos
Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos
Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras
Artículo 23.f. Equipamientos colectivos
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado y ligero
Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario
Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores
Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha.. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,08 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>



CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras.
PGM Guadalupe (Cáceres). Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural
Clasificación*

<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	-
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	-
<i>Observaciones:</i>	

**Artículo 3.2.2.13. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico.****CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico.***PGM Guadalupe (Cáceres)**Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación**Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras.**Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria.**Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes.**Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. (A)*

	<i>Parcela Mínima:</i>	
	<i>Superficie Mínima:</i>	<i>1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
	<i>Diámetro Círculo Inscrito:</i>	
	<i>Otras Determinaciones:</i>	
	<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
	<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
	<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²/m²</i>
	<i>Ocupación Máxima:</i>	



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
Arqueológico.*

PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 Unidades.</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Pendiente Máxima de Cubierta:</i>	
<i>Parcela Mínima Núcleo Población:</i>	
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	

**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico.***PGM Guadalupe (Cáceres)**Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

	Otros	(A): <i>Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>
<p><i>Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras (A)</i> <i>Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de materiales (A)</i> <i>Artículo 23.c. Depósito de residuos (A)</i> <i>Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria (A)</i> <i>Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos (A)</i> <i>Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos</i> <i>Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras (A)</i> <i>Artículo 23.f. Equipamientos colectivos</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado y ligero (A)</i> <i>Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario (A)</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores (A)</i> <i>Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores</i></p>		
	<i>Parcela Mínima:</i>	
	<i>Superficie Mínima:</i>	<i>1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
	<i>Diámetro Círculo Inscrito:</i>	
	<i>Otras Determinaciones:</i>	
	<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>



**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
Arqueológico.**

PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,04 m²/m²</i>
<i>Ocupación Máxima:</i>	
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 Unidades.</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. También se exceptúan los edificios preexistentes que superen esta altura.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Pendiente Máxima de Cubierta:</i>	
<i>Parcela Mínima Núcleo Población:</i>	
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>



**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
Arqueológico.**

PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

	Otros:	
	Condiciones Higiénico Sanitarias:	- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.
	Condiciones Estéticas y de Composición:	
	Otros	(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.

Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada (A)

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,02 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
Arqueológico.*

PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>(A): Se consideran autorizables la conservación y rehabilitación de edificaciones existentes. Estas podrán mantener sus características volumétricas, pero no aumentarlas.</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
Arqueológico.*

PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Observaciones:

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural/ arqueológica, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente del Gobierno de Extremadura.

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

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

Los hallazgos de restos con valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en el plazo de 48 horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería competente.



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural
Arqueológico.*

PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

-Superposición de la afección de carreteras y arqueológica.

En el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Carreteras, la superposición con el Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológico será compatible con la realización de las obras públicas de interés general que hubieran de ser afrontadas en la misma y sus inmediaciones, tales como caminos de servicio, actuaciones de seguridad vial, vialidad invernal, y otras que fueran necesarias para la prestación del servicio público encomendado a la vía, en evitación de que la protección arqueológica hiciera imposible tal previsión.

De manera análoga se actuará si se trata de terrenos que, no teniendo esta clasificación queden sujetos a la superposición de ambas afecciones, por ejemplo, aquellos situados en el núcleo urbano.

**Artículo 3.2.2.14. Ficha resumen de las condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común.**

CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Guadalupe (Cáceres)

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

Artículo 13.2.a. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Artículo 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria

Artículo 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes

Artículo 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras

Superficie Mínima Parcela:	1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Retranqueo a Linderos:	Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Tipología de la Edificación:	Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
Edificabilidad Máxima:	0,10 m ² techo/m ² suelo.
Número de Plantas:	2 (Baja + 1).
Altura máxima:	10 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Entreplanta:	Permitida.
Sótano:	Permitido.
Semisótano:	Permitido.

**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Guadalupe (Cáceres)***Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

*Artículo 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras**Artículo 23.b. Extracción o explotación de recursos**Artículo 23.c. Depósito de materiales**Artículo 23.c. Depósito de residuos**Artículo 23.c. Almacenamiento de maquinaria**Artículo 23.c. Estacionamiento de vehículos**Artículo 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos**Artículo 23.e. Áreas de servicio de carreteras**Artículo 23.f. Equipamientos colectivos**Artículo 23.f. Instalaciones de carácter industrial pesado y ligero**Artículo 23.f. Instalaciones de carácter terciario**Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excepto aerogeneradores**Artículo 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores*

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>

**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Guadalupe (Cáceres)***Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación*

<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,10 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>
<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

**CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Guadalupe (Cáceres)***Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación***Artículo 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada y no vinculada**

<i>Superficie Mínima Parcela:</i>	<i>1,5 ha. Salvo excepciones previstas en la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura.</i>
<i>Retranqueo a Linderos:</i>	<i>Mínimo 5,00 metros. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Tipología de la Edificación:</i>	<i>Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables.</i>
<i>Edificabilidad Máxima:</i>	<i>0,02 m²techo/m²suelo.</i>
<i>Número de Plantas:</i>	<i>2 (Baja + 1).</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>10 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.</i>
<i>Entreplanta:</i>	<i>Permitida.</i>
<i>Sótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Semisótano:</i>	<i>Permitido.</i>
<i>Bajocubierta:</i>	<i>Prohibida. Ver definición.</i>
<i>Distancia al Núcleo Urbano:</i>	<i>- La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Condiciones Estéticas y de Composición:</i>	<i>-</i>



*CONDICIONES EDIFICATORIAS. Suelo No Urbanizable Común. PGM Guadalupe
(Cáceres)*

Ámbito de aplicación: en el plano de Ordenación Estructural Clasificación

<i>Condiciones Higiénico Sanitarias:</i>	<i>- Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad.</i>
<i>Otros:</i>	<i>-</i>

Observaciones:

ORDENACIÓN DEL CEMENTERIO:

Ver el artículo anterior, en las condiciones de carácter general



CAPÍTULO 3.3

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

Sección 3.3.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.3.1.1. División del Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística.

El suelo urbano se divide en Zonas de Ordenación Urbanística que tendrán un determinado uso global (residencial, terciario o industrial), y unas tipologías edificatorias homogéneas (en sentido amplio) que las distinguirán suficientemente de otras ZOU.

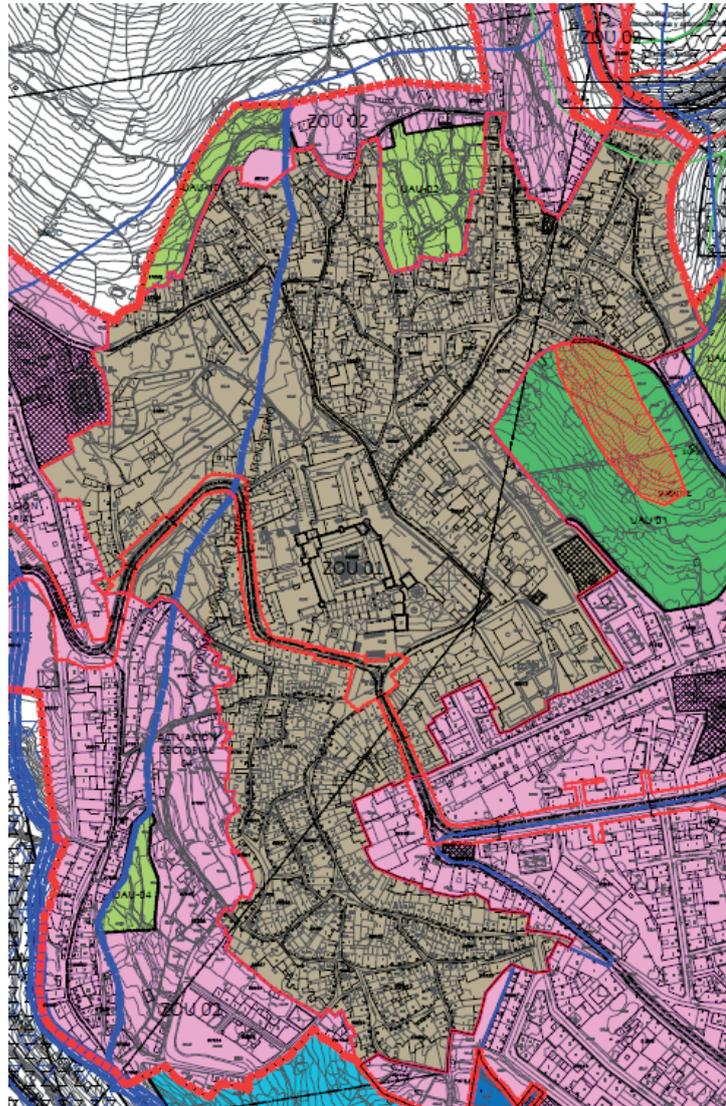
Artículo 3.3.1.2. ZOU 01 CONJUNTO HISTÓRICO.

Se define una ZOU de uso global residencial que coincide con la delimitación del Conjunto Histórico declarado en 1943.

Dado que Guadalupe está declarado Conjunto Histórico, se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Esta ZOU se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial modifique lo que sea preciso.

Se estudia para esta ZOU la edificabilidad existente y prevista (en defecto de planeamiento vigente, se aplica el artículo 17 de LSOTEX-01 y la disposición adicional primera de REPLA-NEX-07). Esa edificabilidad no se va a incrementar en caso de que resulte mayor que la unidad. (Ver capítulo correspondiente de la Memoria Justificativa).



<i>TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA EDIFICABLE</i>	400.543,35
<i>SUPERFICIE Z.O.U. 01</i>	190.990,18
<i>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA GLOBAL</i>	2,10



Resulta notablemente mayor que 1, por lo que no se podrá incrementar en ulteriores versiones de Planeamiento Municipal, salvo que en el marco legal de rango superior se estableciesen criterios diferentes.

Esta ZOU cuenta con una superficie de uso dotacional público, que se podrá reubicar en un futuro, pero no disminuir. Se muestran a continuación por separado las superficies de uso dotacional público sin zonas verdes, y las zonas verdes, tal y como se suelen distinguir con carácter general en el Planeamiento.

<i>USO DOTACIONAL PÚBLICO EN ZOU 01</i>			
<i>MANZANA CATASTRAL</i>	<i>SUBZONA</i>	<i>NOMBRE</i>	<i>SUPERFICIE DE SUELO</i>
9186	DPUB 01-A		990,06
TOTAL			990,06
<i>% DE SUPERFICIE RESPECTO A TOTAL DE ZOU</i>			0,52 %

<i>USO DOTACIONAL ZONAS VERDES PÚBLICAS EN ZOU</i>			
<i>MANZANA CATASTRAL</i>	<i>SUBZONA</i>	<i>NOMBRE</i>	<i>SUPERFICIE DE SUELO</i>
600	ZV 01-A		427,73
TOTAL			427,73
<i>% ZOU</i>			0,22 %

**Artículo 3.3.1.3. ZOU 02.**

Se incluyen en esta zona los trazados urbanos posteriores a la declaración como conjunto histórico, de 1943, tanto los que presentan en el momento de redacción del Plan General una completa consolidación como aquellos que precisan obras públicas ordinarias para completarla, pero que no constituyen nuevos desarrollos urbanísticos.

Se estudia para esta ZOU la edificabilidad existente y prevista (en defecto de planeamiento vigente, se aplica el artículo 17 de LSOTEX-01 y la disposición adicional primera de REPLA-NEX-07). Esa edificabilidad no se va a incrementar en caso de que resulte mayor que la unidad.

Parte de esta ZOU constituye el Entorno de Protección del Conjunto Histórico.

<i>TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA EDIFICABLE</i>	<i>692.214,21</i>
<i>SUPERFICIE Z.O.U.</i>	<i>362.290,65</i>
<i>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA GLOBAL</i>	<i>1,91</i>

Resulta mayor que 1, por lo que no se podrá incrementar en ulteriores versiones de Planeamiento Municipal, salvo que en el marco legal de rango superior se estableciesen criterios diferentes.

Esta ZOU cuenta con una superficie de uso dotacional público, que se podrá reubicar en un futuro, pero no disminuir. Se muestran a continuación por separado las superficies de uso dotacional público sin zonas verdes, y las zonas verdes, tal y como se suelen distinguir con carácter general en el Planeamiento.



<i>USO DOTACIONAL PÚBLICO EN ZOU</i>			
<i>MANZANA CATASTRAL</i>	<i>SUBZONA</i>	<i>NOMBRE</i>	<i>SUPERFICIE DE SUELO</i>
96972	DPUB 02-A	PARKING DE AUTOBUSES	3.863,65
97991	DPUB 02-A (SG-04)	PISCINAS MUNICIPALES Y POLIDEPORTIVO	6.166,00
1986	DPUB 02-A	AMBULATORIO	1.864,85
974	DPUB 02-A (SG-02)	COLEGIO PÚBLICO	3.387,71
2970	DPUB 02-B	SOLAR PARA NUEVO PARKING	4.136,30
964	DPUB 02-B	ESCUELA REYES CATÓLICOS	1.635,19
964	DPUB 02-B	AMPLIACIÓN AYUNTAMIENTO	324,30
99963	DPUB 02-B (SG-01)	AYUNTAMIENTO	260,39
2950	DPUB 02-B	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	2.237,13



<i>USO DOTACIONAL PÚBLICO EN ZOU</i>			
<i>MANZANA CATASTRAL</i>	<i>SUBZONA</i>	<i>NOMBRE</i>	<i>SUPERFICIE DE SUELO</i>
<i>4944</i>	<i>DPUB 02-B</i>	<i>MATADERO MUNICIPAL</i>	<i>1037,10</i>
<i>4944</i>	<i>DPUB 02-B (SG-03)</i>	<i>INSTITUTO ENSEÑANZA SECUNDARIA</i>	<i>8086,24</i>
<i>964</i>	<i>DPUB 02-B</i>	<i>CENTRO DE DÍA</i>	<i>343</i>
<i>964</i>	<i>DPUB 02-B</i>	<i>RESIDENCIA DE MAYORES</i>	<i>1.183,70</i>
<i>pol.19, parcela 380</i>	<i>DPUB 02-B</i>	<i>EDIFICIO Y SOLAR ADMINISTRATIVO- INSTITUCIONAL</i>	<i>5.810,55</i>
<i>TOTAL</i>			<i>40.336,11</i>
<i>% ZOU</i>			<i>11,13 %</i>



<i>USO DOTACIONAL ZONAS VERDES PÚBLICAS EN ZOU</i>			
<i>MANZANA CATASTRAL</i>	<i>SUBZONA</i>	<i>NOMBRE</i>	<i>SUPERFICIE DE SUELO</i>
4942	ZV 02-A		83,44
2932	ZV 02-A		1.033,38
2944	ZV 02-A		278,62
<i>Calle Pedro de Liébana</i>	ZV 02-A		139,00
<i>TOTAL</i>			<i>1.534,44</i>
<i>% ZOU</i>			<i>0,41 %</i>

Artículo 3.3.1.4. Otras ZOU en nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado.

Estas bolsas de suelo urbano no consolidado, que se desarrollan en Unidades de Actuación Urbanizadora de uso global residencial, constituyen cada una su Zona de Ordenación Urbánística.



Sección 3.3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

Artículo 3.3.2.1. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial.

<i>USOS</i>		
<i>GLOBAL</i>	<i>PORMENORIZADO</i>	<i>CONDICIONES</i>
<i>USO PRINCIPAL</i>		
<i>Residencial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	
<i>USOS COMPATIBLES</i>		
<i>Terciario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Industrial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Dotacional</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Agropecuario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

**Artículo 3.3.2.2. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística en grupos de unidades de actuación urbanizadora de uso global residencial.**

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.

Artículo 3.3.2.3. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística en grupos de unidades de actuación urbanizadora de uso global industrial.

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
<i>USO PRINCIPAL</i>		
<i>Industrial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	
<i>USOS COMPATIBLES</i>		
<i>Terciario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Residencial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Dotacional</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Agropecuario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.



Artículo 3.3.2.4. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística en grupos de unidades de actuación urbanizadora de uso global industrial.

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.

CAPÍTULO 3.4

CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

Sección 3.4.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 3.4.1.1. División del suelo urbanizable en Zonas de Ordenación Urbanística.

Se constituye una Zona de Ordenación Urbanística independiente para cada Sector (que se ha hecho coincidir con cada área de reparto) en suelo urbanizable.

Artículo 3.4.1.2. Zona de Ordenación Urbanística residencial en suelo urbanizable.

Zona de Ordenación Urbanística correspondiente al Sector de Uso Global Residencial en Suelo Urbanizable.



Sección 3.4.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

Artículo 3.4.2.1. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística en sectores de uso global residencial.

<i>USOS</i>		
<i>GLOBAL</i>	<i>PORMENORIZADO</i>	<i>CONDICIONES</i>
<i>USO PRINCIPAL</i>		
<i>Residencial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	
<i>USOS COMPATIBLES</i>		
<i>Terciario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada</i> <i>Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Industrial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada</i> <i>Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Dotacional</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada</i> <i>Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Agropecuario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada</i> <i>Situación: Ver ordenación detallada</i>

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

**Artículo 3.4.2.2. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística en sectores de uso global residencial.**

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.

Artículo 3.4.2.3. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística en sectores de uso global industrial.

USOS		
GLOBAL	PORMENORIZADO	CONDICIONES
USO PRINCIPAL		
<i>Industrial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	
USOS COMPATIBLES		
<i>Terciario</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Residencial</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Dotacional</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>
<i>Agropecuaria</i>	<i>Ver ordenación detallada</i>	<i>Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada</i>

Nota: Los destinos pueden ser público o privado. Por situación se entiende: en planta baja, en edificio exclusivo o todas.

**Artículo 3.4.2.4. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística en sectores de uso global industrial.**

La edificabilidad global será de 0,70 m²techo/m²suelo.

**CAPÍTULO 3.5
GESTIÓN****Sección 3.5.1. PROGRAMACIÓN****Artículo 3.5.1.1. Programación.**

Si se estima una vigencia razonable del Plan General Municipal hasta 2055, se tendrán las siguientes fases para la ejecución y desarrollo del Plan.

En la siguiente tabla se muestra las fases de la ejecución y desarrollo del Plan y cuáles son las actuaciones que se estiman más convenientes para realizarse en dicho periodo, siguiendo las directrices dadas por el Plan General.

<i>FASE</i>	<i>AÑO HORIZONTE</i>	<i>ACTUACIÓN</i>
<i>I</i>	<i>2027</i>	<i>100 % OPO 10 % DE UAU 10 % DE SECTORES</i>
<i>II</i>	<i>2035</i>	<i>30 % DE UAU 30 % DE SECTORES</i>
<i>III</i>	<i>2045</i>	<i>30 % DE UAU 30 % DE SECTORES</i>
<i>IV</i>	<i>2055</i>	<i>30 % DE UAU 30 % DE SECTORES</i>

Las actuaciones sectoriales (ver apartado de su mismo nombre), se realizarán en función de la disponibilidad presupuestaria de la administración supramunicipal, por lo cual no son susceptibles de ser programadas en el ámbito del Plan General.

En cuanto a la previsión de ordenación detallada suficiente para satisfacer la demanda inicial durante la vigencia del Plan General, se estima suficiente con la compleción de las actuaciones sectoriales, las actuaciones puntuales, las edificatorias y la colmatación de solares en el suelo urbano consolidado.

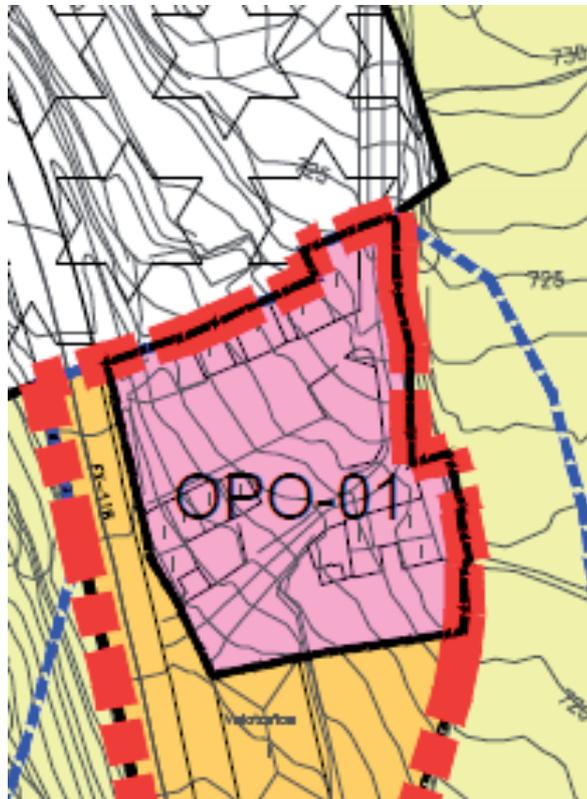
Sección 3.5.2. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 3.5.2.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

Cada grupo de unidades de actuación urbanizadora constituye un área de reparto. Ver el apartado siguiente.

Artículo 3.5.2.2. OPO-01.

OPO-01





Zona al norte del suelo urbano a la que le faltan algunos servicios. Se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque estaba completamente incluso en el núcleo de población existente. No pueden considerarse como consolidados porque "su urbanización o nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos" (artículo 9.2b de la Ley del Suelo). Se trata de terrenos vecinos a otros que sí cuentan con esos servicios. Ahora bien, como es obligación del Plan General incluirlo en suelo consolidado o no consolidado, el hecho objetivo es que no lo están, y así hay que categorizarlos. Por otra parte, para los terrenos concretos no se ordenan nuevos viarios interiores que aumenten la edificabilidad o impliquen reordenaciones ni reparcelaciones. No se ha previsto la renovación de la trama urbana aquí. Tampoco se generan las plusvalías que son propias de la unidad de actuación urbanizadora. Por tanto, su régimen no debe ser el del suelo urbanizable. Estas obras públicas ordinarias para completar la urbanización se definen sobre un suelo urbano no consolidado. Recordemos que el motivo de la no consolidación de estos terrenos sólo es la falta de algunos servicios, porque este Plan no les atribuye incrementos de edificabilidad. Del artículo 14. "Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes" punto 1.3.d se colige que lo deberes son: "En parcelas que no tengan aún la condición de solar porque su urbanización no comprenda la totalidad de los servicios precisos (...) y siempre que el planeamiento no les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, (...) los deberes correspondientes a las letras d) y f) de ese mismo apartado anterior, en la medida necesaria para completar la urbanización requerida para obtener la condición de solar".

Esos deberes son:

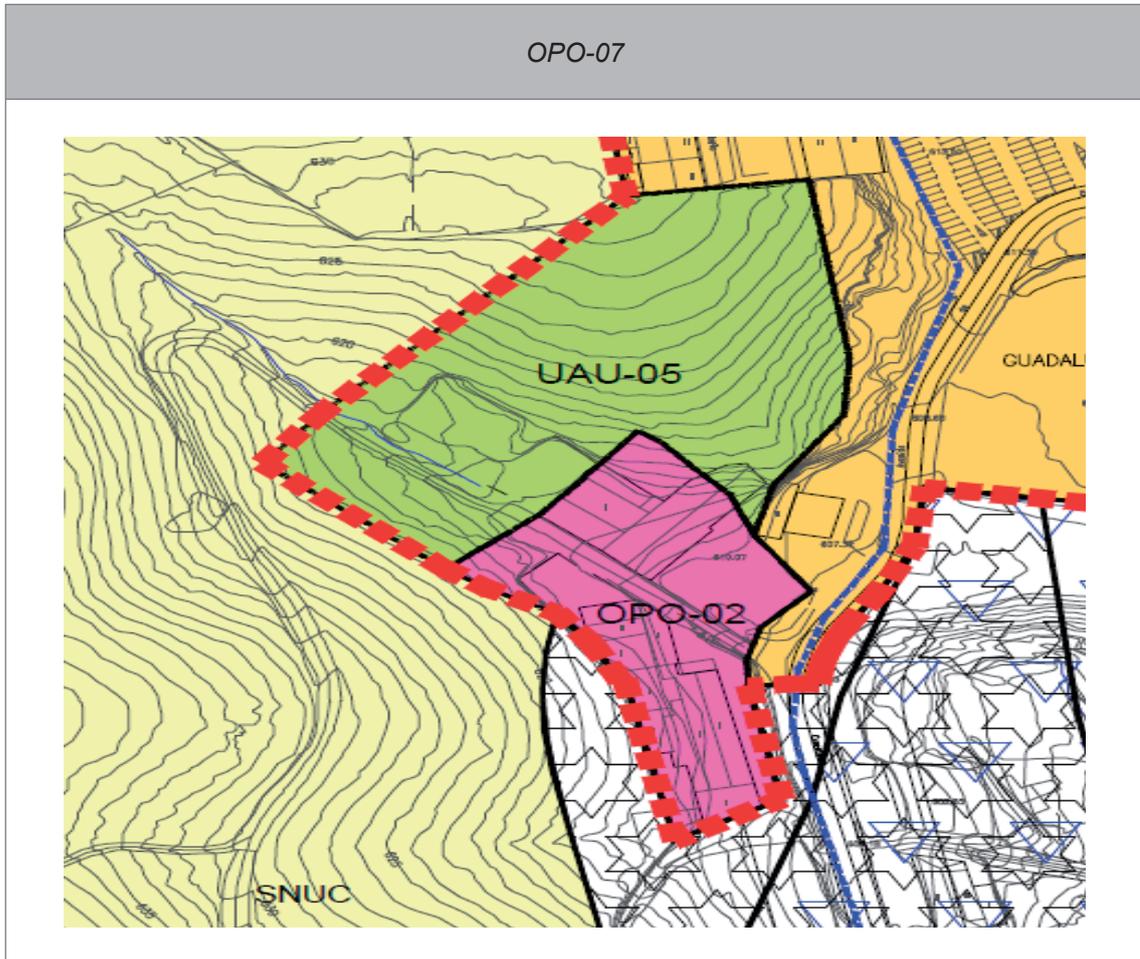
d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas."

En este caso concreto, al no existir Planeamiento previo, la edificabilidad existente o prevista es la que le resultaba aplicable de forma subsidiaria por la Ley del Suelo, la cual no se va a incrementar en este Plan General. Puesto que no se establecen incrementos de edificabilidad no es necesario destinar terrenos a dotaciones públicas.

Respecto a la letra f) se aplicará íntegramente.

Por tanto, en las obras públicas ordinarias para completar la urbanización los propietarios estarán obligados a satisfacer el importe de las obras públicas mediante el sistema previsto en la ley y ceder de forma gratuita a la administración los terrenos necesarios para la ampliación de los anchos de sus calles en el caso que así lo indique la ordenación de este Plan.

Artículo 3.5.2.3. OPO-02.



Zona al oeste del suelo urbano a la que le faltan algunos servicios. Se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque estaba completamente incluso en el núcleo de población existente. No pueden considerarse como consolidados porque "su urbanización o nivel de dotaciones públicas no comprende todos los servicios precisos" (artículo 9.2b de la Ley del Suelo). Se trata de terrenos vecinos a otros que sí cuentan con esos servicios. Ahora bien, como es obligación del Plan General incluirlo en suelo consolidado o no consolidado, el hecho objetivo es que no lo están, y así hay que categorizarlos. Por otra parte, para los terrenos concretos no se ordenan nuevos viarios interiores que aumenten la edificabilidad o impliquen reordenaciones ni reparcelaciones. No se ha previsto la renovación de la trama urbana aquí. Tampoco se generan las plusvalías que son propias de la unidad de actuación urbanizadora. Por tanto, su régimen no debe ser el del suelo urbanizable. Estas obras públicas ordinarias para completar la urbanización se definen sobre un suelo urbano no consolidado. Recordemos que el motivo de la no consolidación de estos terrenos sólo es la falta de algunos servicios, porque este Plan no les atribuye incrementos de edificabilidad. Del artículo 14. "Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes" punto 1.3.d se colige que lo deberes son: "En parcelas que no tengan aún la condición de solar porque su urbanización no comprenda la totalidad de los servicios precisos (...) y siempre que el planeamiento no les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, (...) los deberes correspondientes a las letras d) y f) de ese mismo apartado anterior, en la medida necesaria para completar la urbanización requerida para obtener la condición de solar".

Esos deberes son:

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas."

En este caso concreto, al no existir Planeamiento previo, la edificabilidad existente o prevista es la que le resultaba aplicable de forma subsidiaria por la Ley del Suelo, la cual no se va a incrementar en este Plan General. Puesto que no se establecen incrementos de edificabilidad no es necesario destinar terrenos a dotaciones públicas.

Respecto a la letra f) se aplicará íntegramente.

Por tanto, en las obras públicas ordinarias para completar la urbanización los propietarios estarán obligados a satisfacer el importe de las obras públicas mediante el sistema previsto en la ley y ceder de forma gratuita a la administración los terrenos necesarios para la ampliación de los anchos de sus calles en el caso que así lo indique la ordenación de este Plan.

**Artículo 3.5.2.4. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE OPO.**

NOMBRE	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	SUPERFICIE (m ²)
OPO-01	RESIDENCIAL	1.880,69
OPO-02	RESIDENCIAL	4.067,24
TOTAL OPO		5.947,93

Artículo 3.5.2.5. Cuadro resumen de superficies de unidades de actuación urbanizadora.

NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	Conjunto Histórico	Entorno de Protección del Conjunto Histórico
UAU 01	RESIDENCIAL	25.159,67	NO	SI
UAU 02	RESIDENCIAL	7.646,83	NO	SI
UAU 03	RESIDENCIAL	22.060,90	NO	NO
UAU 04	RESIDENCIAL	2.624,83	NO	SI
UAU 05	RESIDENCIAL	7.930,58	NO	NO
UAU 06	INDUSTRIAL	35.001,71	NO	NO
UAU 07	INDUSTRIAL	14.917,93	NO	NO
UAU 08	RESIDENCIAL	9.845,17	NO	NO
UAU 09	RESIDENCIAL	6.464,63	NO	PARCIAL
UAU 10	RESIDENCIAL	5.203,68	NO	SI

**Artículo 3.5.2.6. UAU-01**

<i>FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES</i>	<i>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</i>	
<i>CLASIFICACIÓN</i>	<i>URBANO NO CONSOLIDADO</i>	
<i>ÁREA DE REPARTO-ZOU</i>	<i>UAU-01</i>	
<i>USO GLOBAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>	
<i>DESCRIPCIÓN</i>		
<p><i>Este vacío urbano en el interior del núcleo entre las calles Barrera del Sol, Huerta del Hospital, Travesía Huerta del Hospital, Valle Viña Mayor y traseras de la Calle Real se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque estaba completamente incluso en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a) de LSOTEX-2001, ya que era un vacío urbano de excesiva dimensión (unos 25.000 metros cuadrados) y fondo como para que pudiera ser registrado sin la creación de nuevos viarios. Esto implicaba una reforma que implicaba actuaciones de renovación urbana con nuevos viarios completos, lo que implica la creación de un nuevo desarrollo urbanístico, que precisará una unidad de actuación urbanizadora. Ello conlleva el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001.</i></p> <p><i>Por otro lado, en la parte superior de este vacío urbano, se prohíbe la edificación, como hemos indicado en el estudio pormenorizado del Conjunto Histórico y de su Entorno de Protección, pues presenta una posición excesivamente dominante sobre el Monasterio, Patrimonio de la Humanidad.</i></p> <p><i>Se ha considerado que era mejor dejar la zona de las Viñas en ordenación estructural únicamente, pues por su ubicación, podría llegar a albergar tanto viviendas como uso hotelero, dejando la iniciativa a propietarios.</i></p>		
	<i>VALOR</i>	<i>TEXTO</i>
<i>SUPERFICIE BRUTA (m² suelo)</i>	<i>25.159,67</i>	
<i>EDIFICABILIDAD BRUTA (m² techo/m² suelo)</i>	<i>0,70</i>	

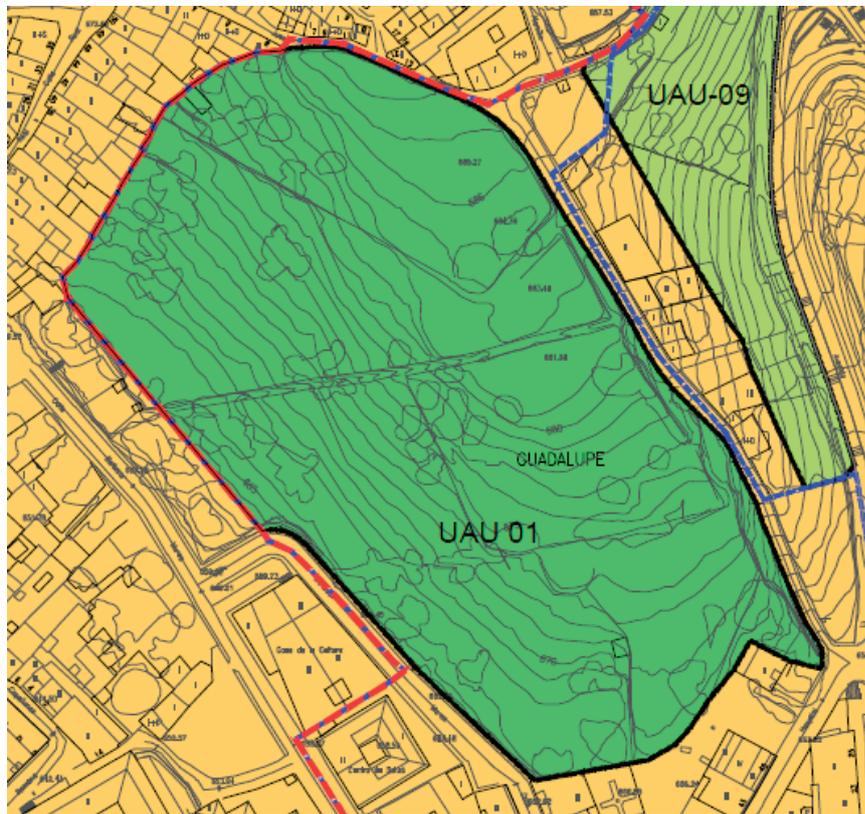


APROVECHAMIENTO OBJETIVO <i>(m² suelo)</i>	17.611,77	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA <i>(m² techo)</i>	5.283,53	30 % de la edificabilidad residencial
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS <i>(m² suelo)</i>	3.522,35	De los cuales un mínimo de 1.761,18 m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO <i>(m² techo)</i>	1.761,18	10 %
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	89	1 por cada 200 m ² de techo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO <i>(m² techo/m² suelo)</i>	0,7	



<p><i>USOS COMPATIBLES</i></p>	<p><i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i></p>
<p><i>CONDICIONES EDIFICATORIAS</i></p>	<p><i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i></p>

DOCUMENTOS ASOCIADOS



**Artículo 3.5.2.7. UAU-02.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-02
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Este vacío urbano en el interior del núcleo entre las traseras de las calles Alfonso Moreno, Caño de Abajo, Plazuela de D. Nicolás S. Prieto se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque estaba completamente incluso en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a) de LSOTEX-2001, ya que era un vacío urbano de excesiva dimensión (unos 7.000 metros cuadrados) y fondo como para que pudiera ser registrado sin la creación de nuevos viarios. Esto implicaba una reforma que implicaba actuaciones de renovación urbana con nuevos viarios completos, lo que implica la creación de un nuevo desarrollo urbanístico, que precisará una unidad de actuación urbanizadora. Ello conlleva el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001. Se ha indicado un diseño detallado no vinculante.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	7.646,83	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	5.352,78	



RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	1.605,83	30 % de la edificabilidad residencial
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	1.070,56	De los cuales un mínimo de 535,28 m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	535,28	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	27	1 por cada 200 m ² de techo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,70	

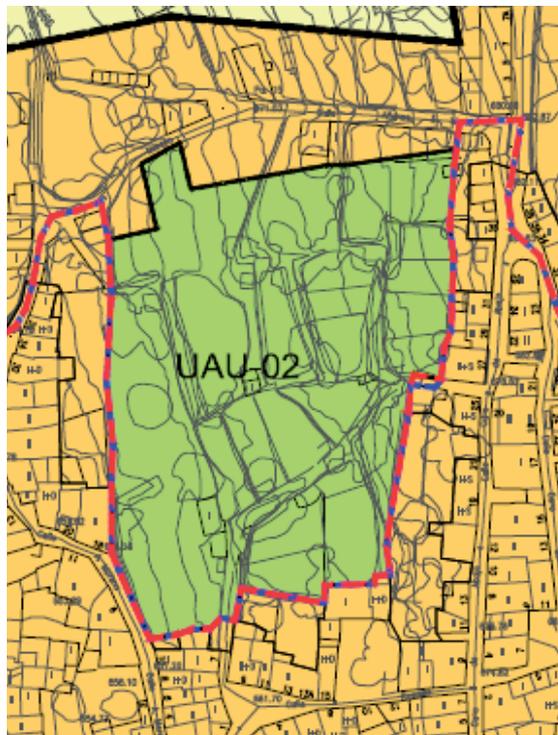
USOS COMPATIBLES

*Industrial, Terciario,
Dotacional y Agropecuario.
Ver también ordenación de
usos de carácter estructural
para cada Zona de
Ordenación Urbanística.*

CONDICIONES EDIFICATORIAS

*Ver condiciones por Zona de
Ordenación Urbanística.*

DOCUMENTOS ASOCIADOS



**Artículo 3.5.2.8. UAU-03.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-03
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Este vacío urbano en el interior del núcleo entre la carretera EX – 118, calle Madrid, traseras de la calle Federico González y traseras de Avenida Conde de Barcelona, se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque estaba integrado en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a) de LSOTEX-2001, ya que era un vacío urbano de excesiva dimensión (unos 22.000 metros cuadrados) y fondo como para que pudiera ser registrado sin la creación de nuevos viarios. Esto implicaba una reforma que implicaba actuaciones de renovación urbana con nuevos viarios completos, lo que implica la creación de un nuevo desarrollo urbanístico, que precisará una unidad de actuación urbanizadora para acoger los trazados ya comenzados y las parcelaciones iniciadas. Además, en el Informe de la Sección de Conservación y Explotación de la entonces llamada Dirección General de Carreteras y Obras Hidráulicas de la Consejería de Fomento, de fecha 15 de junio de 2015 se establecía la obligación de crear un viario de servicio.</i></p> <p><i>Todo ello conlleva el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	22.060,90	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	

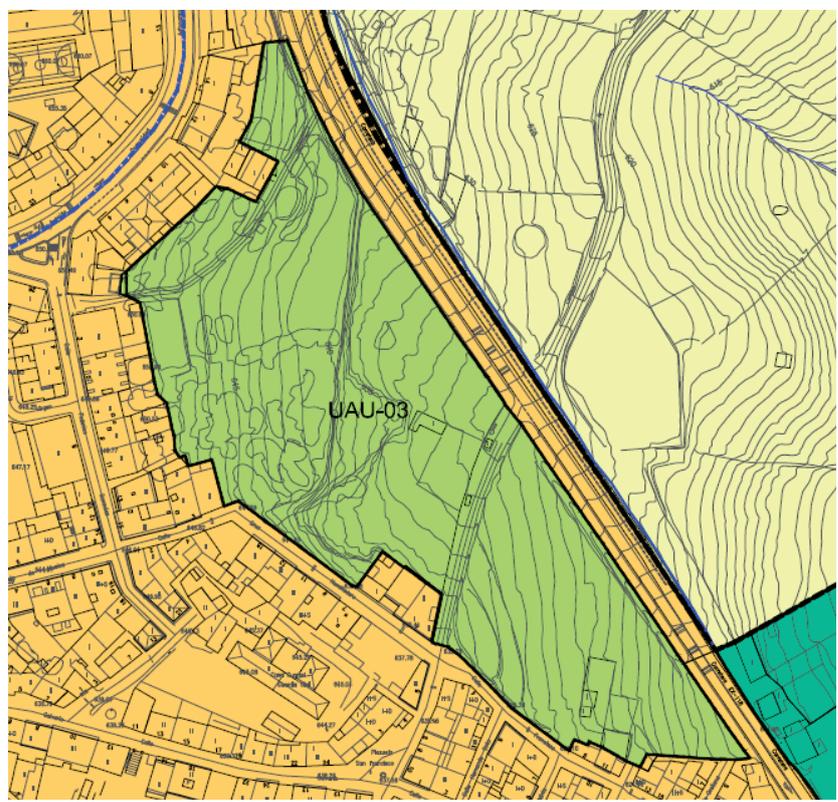


APROVECHAMIENTO OBJETIVO <i>(m² suelo)</i>	15.442,63	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA <i>(m² techo)</i>	4.632,79	<i>30 % de la edificabilidad residencial</i>
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS <i>(m² suelo)</i>	3.088,53	<i>De los cuales un mínimo de 1.544,26 m² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.</i>
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO <i>(m² techo)</i>	1.544,26	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	78	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	<i>Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).</i>
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO <i>(m² techo/m² suelo)</i>	0,70	



<p><i>USOS COMPATIBLES</i></p>	<p>-</p>	<p><i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i></p>
<p><i>CONDICIONES EDIFICATORIAS</i></p>	<p>-</p>	<p><i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i></p>

DOCUMENTOS ASOCIADOS



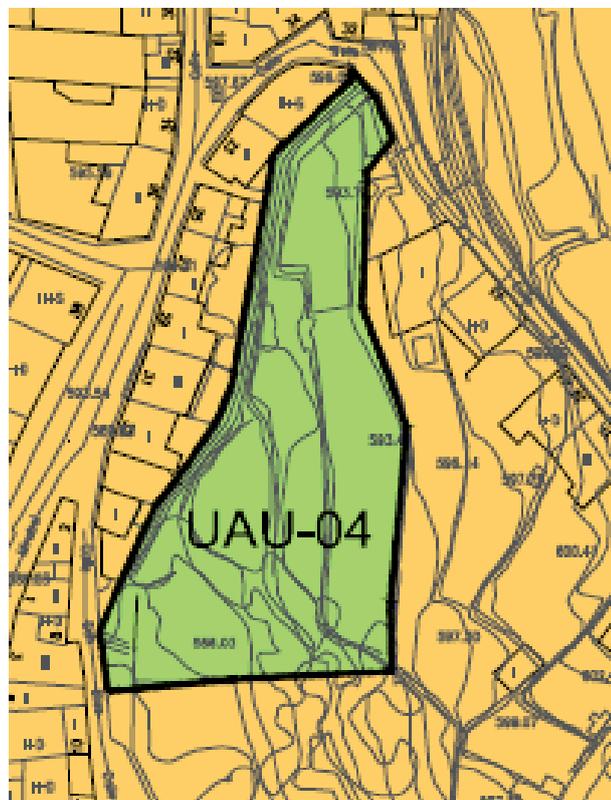
**Artículo 3.5.2.9. UAU-04.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-04
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Este vacío urbano en el interior del núcleo entre las traseras de las calles Tinte, Barrio de la Ventilla se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque estaba completamente incluso en el núcleo de población existente. Permite la creación de una calle sobre lo que hoy es un colector de aguas fluviales y pluviales que discurre por propiedades privadas. La apertura de esta nueva calle constituye un nuevo desarrollo urbanístico que precisa una unidad de actuación urbanizadora, pues incrementa las posibilidades de edificación con fachada a calle, por tanto, se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2 de LSOTEX-2001. Implicaba actuaciones de renovación urbana con nuevos viarios completos, lo que conlleva el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001.</i></p> <p><i>Se indica un trazado detallado no vinculante, si bien en todo caso se deberá tratar como viario el espacio sobre el cauce soterrado.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	2.624,83	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	1.837,38	



<i>RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m² techo)</i>	<i>551,21</i>	<i>30 % de la edificabilidad residencial</i>
<i>CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m² suelo)</i>	<i>367,48</i>	<i>De los cuales un mínimo de 183,74m² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.</i>
<i>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m² techo)</i>	<i>183,74</i>	
<i>PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO</i>	<i>10</i>	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
<i>SISTEMA DE ACTUACIÓN</i>	<i>-</i>	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
<i>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</i>	<i>-</i>	
<i>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</i>		<i>Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).</i>
<i>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m² techo/m² suelo)</i>	<i>0,7</i>	

<i>USOS COMPATIBLES</i>	-	<i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS</i>	-	<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>

DOCUMENTOS ASOCIADOS

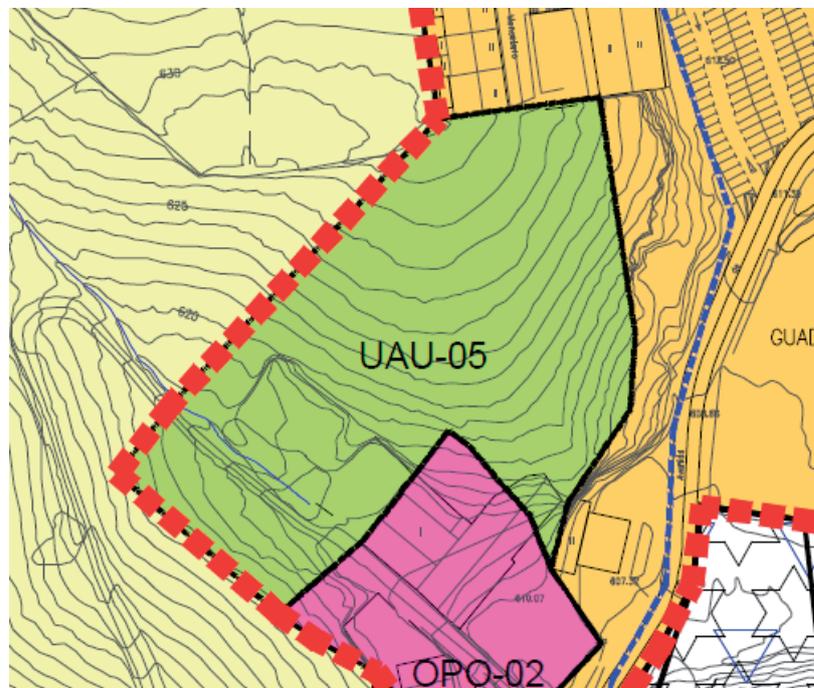
**Artículo 3.5.2.10. UAU-05**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-05
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Este nuevo desarrollo urbano en el borde occidental del núcleo con edificaciones presentes se sitúa tras la estación de servicio de la carretera CC-171. Se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque era integrable en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a de LSOTEX-2001, ya que era un vacío urbano de excesiva dimensión y fondo como para que pudiera ser registrado sin la creación de nuevos viarios. Esto implicaba actuaciones con nuevos viarios completos, lo que implica la creación de un nuevo desarrollo urbanístico. Ello precisa el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001. Acoge los trazados viarios ya comenzados, junto con algunas naves recientes. Servirá también para dar salida a la Calle Mirador del Monasterio, en la actualidad en fondo de saco. Se indica un trazado detallado no vinculante.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	7.930,58	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	5.551,41	



<i>RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m² techo)</i>	1.665,42	<i>30 % de la edificabilidad residencial</i>
<i>CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m² suelo)</i>	1.110,28	<i>De los cuales un mínimo de 555,14 m² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.</i>
<i>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m² techo)</i>	555,14	
<i>PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO</i>	28	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
<i>SISTEMA DE ACTUACIÓN</i>	-	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
<i>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</i>	-	
<i>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</i>		<i>Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).</i>
<i>APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m² techo/m² suelo)</i>	0,7	

<i>USOS COMPATIBLES</i>	-	<i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS</i>	-	<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>

DOCUMENTOS ASOCIADOS

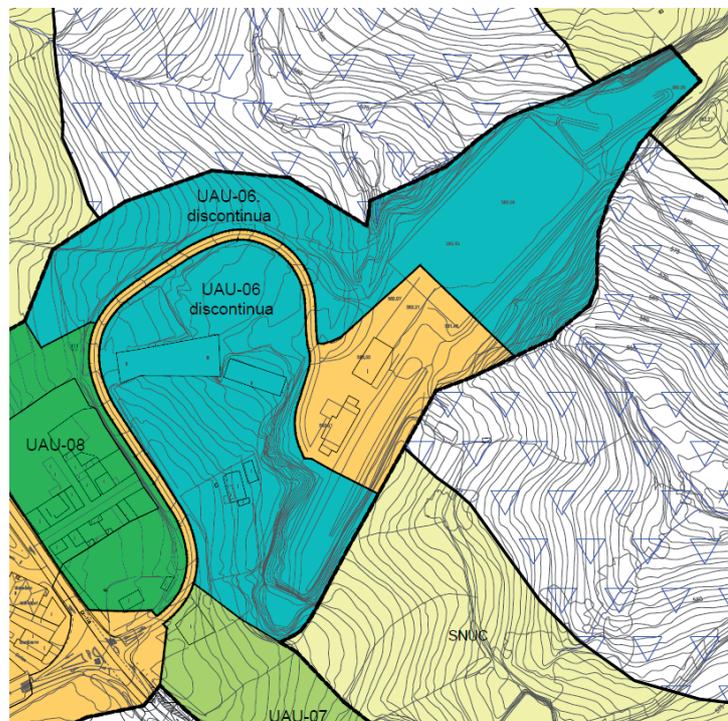
**Artículo 3.5.2.11. UAU-06.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-06
USO GLOBAL		INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Este desarrollo urbano en el extremo este del núcleo con edificaciones presentes se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque era integrable en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a de LSOTEX-2001. Prevé para acoger varios edificios en torno a la calle prolongación de Juan Pablo II, que desciende hasta los edificios municipales de la antigua estación de ferrocarril. El ayuntamiento prevé un inminente acondicionamiento de los edificios y utilización de estos. A ambos lados se crea la unidad de actuación urbanizadora mediante la cual se podrá crear un polígono industrial.</i></p> <p><i>Esta actuación urbanizadora implica la ampliación del ancho del viario existente para un correcto tránsito rodado adecuado al uso industrial. Se ha previsto un trazado orientativo de la calle principal, si bien no es vinculante. En cuanto a la zona del antiguo campo de fútbol también de propiedad municipal, se deja sin diseño detallado, para que en el periodo de vigencia el ayuntamiento formule el trazado adecuado a sus necesidades futuras.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	35.001,71	UNIDAD DISCONTINUA FORMADA POR DOS PARTES. Superficie de cada parte: La de menor tamaño: 15.830,62 m ² La de mayor tamaño: 19.171,09 m ²
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	



APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	24.501,20	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	0,00	<i>Es uso industrial</i>
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	5.250,26	<i>De los cuales un mínimo de 3.500,17 m² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.</i>
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	2.450,12	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	123	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	<i>Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).</i>
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,70	

USOS COMPATIBLES	-	<i>Residencial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
CONDICIONES EDIFICATORIAS	-	<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>

DOCUMENTOS ASOCIADOS**Observaciones**

Se habrá de acometer de forma posterior o simultánea la Actuación Sectorial 03 propuesta en este Plan General, de modo que, para el tratamiento correcto de la escorrentía, se deberán realizar los estudios correspondientes y dimensionar la galería de manera adecuada, como se establece en la Memoria Ambiental del PGM (DOE 12 diciembre 2017). De la misma forma, se deberán estudiar las acometidas de las aguas residuales de esta actuación a los colectores existentes de reciente instalación. La imputación de costes de estas actuaciones no se establece en el Plan General Municipal, pudiendo ser objeto de convenio.

**Artículo 3.5.2.12. UAU-07.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-07
USO GLOBAL		INDUSTRIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>La génesis de esta unidad de actuación urbanizadora es compleja. Se clasificó como suelo urbano en la aprobación inicial, en aplicación del artículo 9 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001, porque, además de la gasolinera, existían otras edificaciones y se daba una importante proximidad al continuo edificado, pero se debió incluir como no consolidado, al faltarle algunas instalaciones urbanas en aplicación del apartado 2 de dicho artículo. Inicialmente se determinó que era suficiente definir una sencilla Obra Pública Ordinaria para completar la urbanización.</i></p> <p><i>Sin embargo, en el Informe de la Sección de Conservación y Explotación de la entonces llamada Dirección General de Carreteras y Obras Hidráulicas de la Consejería de Fomento, de fecha 15 de junio de 2015 se establecía la obligación de crear un viario de servicio. El mencionado viario no se había previsto en la aprobación inicial. El alcance de esta operación implicaba un nuevo desarrollo urbanístico con viario completo. Ello precisa el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001.</i></p> <p><i>Por tanto esta UAU se define para incluir en suelo urbano una serie de edificaciones de varios usos, que precisa un viario de servicio para organizar los accesos desde la población sin interferir con la carretera EX – 118.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	14.917,93	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	



APROVECHAMIENTO OBJETIVO <i>(m² suelo)</i>	10.442,55	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA <i>(m² techo)</i>	0,00	<i>Es uso industrial</i>
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS <i>(m² suelo)</i>	2.237,69	<i>De los cuales un mínimo de 1.491,79m² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.</i>
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO <i>(m² techo)</i>	1.044,26	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	53	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	<i>Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).</i>
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO <i>(m² techo/m² suelo)</i>	0,70	

<i>USOS COMPATIBLES</i>	-	<i>Residencial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS</i>	-	<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>

DOCUMENTOS ASOCIADOS

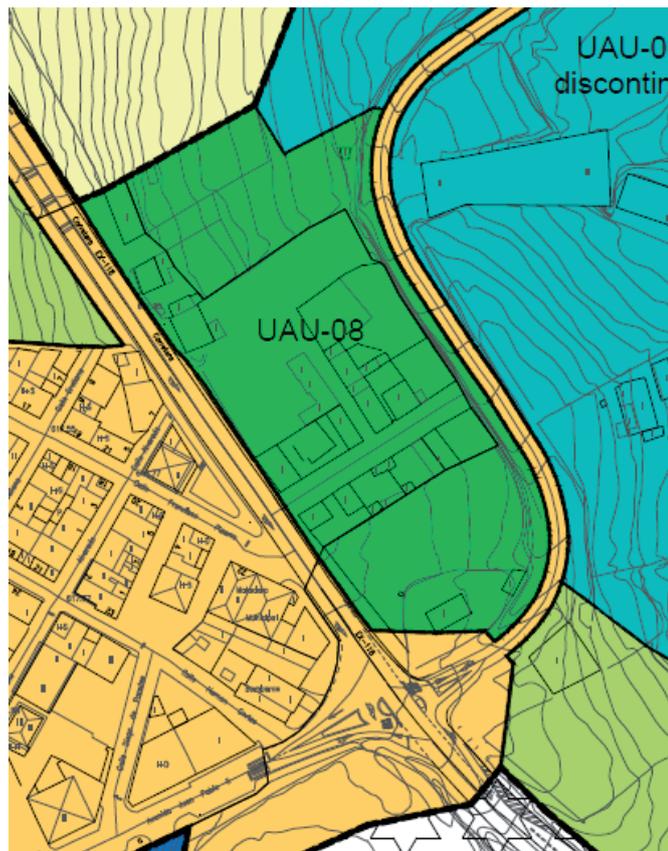
**Artículo 3.5.2.13. UAU-08**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-08
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Esta Unidad de actuación urbanizadora comparte la problemática de la anterior. Se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 de la LSOTEX-2001 porque era un conjunto de edificaciones integrado en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2.a de LSOTEX-2001, al faltar algunos servicios urbanos. En la fase inicial se consideró que era suficiente definir una sencilla Obra Pública Ordinaria para completar la urbanización. Incluía en el suelo urbano y facilitaba la regulación de unas edificaciones de usos variados con cierta antigüedad, algunos residenciales. Sin embargo, en el Informe de la Sección de Conservación y Explotación de la entonces llamada Dirección General de Carreteras y Obras Hidráulicas de la Consejería de Fomento, de fecha 15 de junio de 2015 se establecía la prohibición de crear un acceso rodado directo por la carretera EX-118. Se prevén ahora los accesos peatonales por el acerado de la actual carretera y el rodado por el nuevo viario trasero del polígono industrial que el ayuntamiento pretende crear. Por todo ello, esta zona contribuye a la ampliación del viario existente. Todo ello implica una renovación urbana con nuevas parcelas frente a nuevos viarios. Ello precisa el cumplimiento de los estándares de calidad y cohesión urbanas del artículo 74.2 de la LSOTEX-2001.</i></p> <p><i>Se ha proporcionado el viario detallado no vinculante, si bien es el más probable por coincidir con los espacios libres de edificación.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	9.845,17	



EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	6.891,62	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	2.067,49	30 % de la edificabilidad residencial
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	1.378,32	De los cuales un mínimo de 689,16m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	643,25	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	35	1 por cada 200 m ² de techo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	
USOS COMPATIBLES	-	Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS	-	Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.

DOCUMENTOS ASOCIADOS

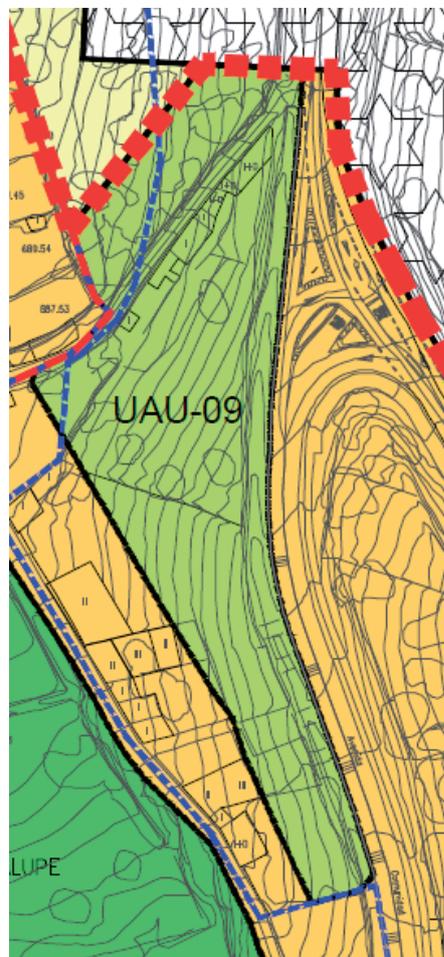
**Artículo 3.5.2.14. UAU-09**

<i>FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES</i>	<i>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</i>	
<i>CLASIFICACIÓN</i>	<i>URBANO NO CONSOLIDADO</i>	
<i>ÁREA DE REPARTO-ZOU</i>	<i>UAU-09</i>	
<i>USO GLOBAL</i>	<i>RESIDENCIAL</i>	
<i>DESCRIPCIÓN</i>		
<p><i>Esta Unidad de actuación urbanizadora se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 a) de la LSOTEX-2001 porque era un terreno rodeado de otros suelos urbanos, y contenía un conjunto de edificaciones integrado en el núcleo de población existente. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2. de LSOTEX-2001, pues precisaba una serie de obras que debían ejecutarse en el régimen de actuaciones urbanizadoras, superando el alcance de una sencilla Obra Pública Ordinaria para completar la urbanización.</i></p> <p><i>Existen edificaciones y cerramientos de parcela a 5 metros de la arista exterior de la calzada de la EX – 118. No existen Acerados en la actualidad.</i></p> <p><i>En base a estas preexistencias, y al informe de la administración pública competente en dicha carretera, se establece la obligatoriedad de retranqueo de la alineación a 5 metros desde la arista exterior de dicha carretera. Además, se establece la línea límite de edificación dentro de las parcelas a 8 metros de la arista exterior de la calzada dicha carretera.</i></p>		
	<i>VALOR</i>	<i>TEXTO</i>
<i>SUPERFICIE BRUTA (m² suelo)</i>	<i>6.464,63</i>	
<i>EDIFICABILIDAD BRUTA (m² techo/m² suelo)</i>	<i>0,70</i>	



APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	4.525,24	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	1.357,57	30 % de la edificabilidad residencial
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	905,05	De los cuales un mínimo de 452,52m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo)	452,52	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	23	1 por cada 200 m ² de techo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,7	

<i>USOS COMPATIBLES</i>	-	<i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
<i>CONDICIONES EDIFICATORIAS</i>	-	<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>

DOCUMENTOS ASOCIADOS

**Artículo 3.5.2.15. UAU-10.**

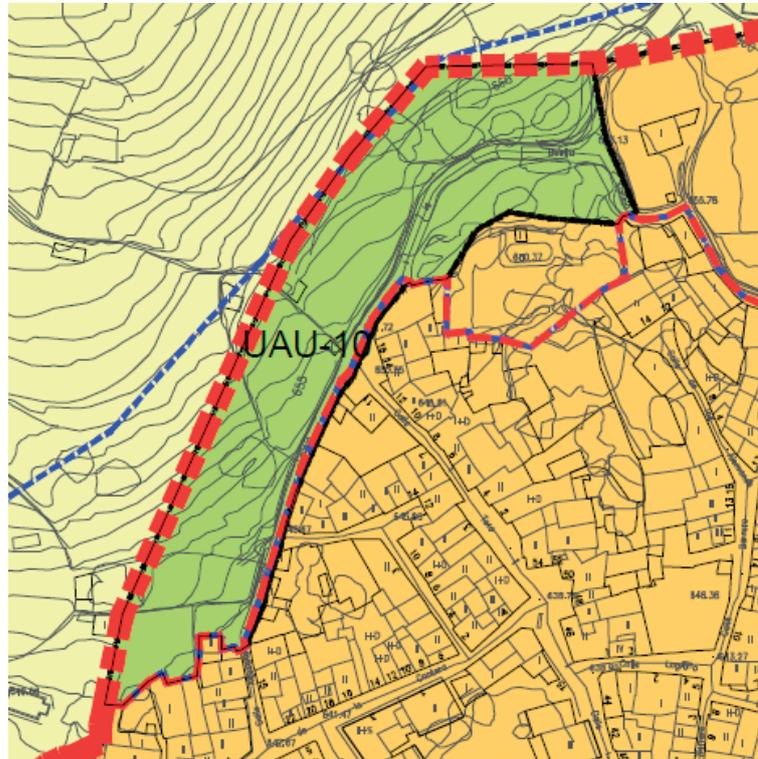
FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREA DE REPARTO-ZOU		UAU-10
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<p><i>Esta Unidad de actuación urbanizadora se clasificó como urbano en aplicación del artículo 9 a) de la LSOTEX-2001. Se le atribuyó la condición de suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 9.2. de LSOTEX-2001, pues precisaba una serie de obras que debían ejecutarse en el régimen de actuaciones urbanizadoras, superando el alcance de una sencilla Obra Pública Ordinaria para completar la urbanización.</i></p>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	5.203,68	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	3.642,58	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	1.092,77	30 % de la edificabilidad residencial
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	728,52	De los cuales un mínimo de 364,26m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.



CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO <i>(m² techo)</i>	364,26	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	19	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		<i>Plan Especial de Reforma Interior de desarrollo y, en su caso, de mejora (artículos 63 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007).</i>
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO <i>(m² techo/m² suelo)</i>	0,7	
USOS COMPATIBLES	-	<i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
CONDICIONES EDIFICATORIAS	-	<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>



DOCUMENTOS ASOCIADOS





Sección 3.5.3. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.5.3.1. Áreas de Reparto.

Cada sector constituye un área de reparto. Ver el apartado siguiente.

Artículo 3.5.3.2. Cuadro resumen de superficie de sectores.

NOMBRE	CLASIFICACIÓN	ZOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)
S-SUB-01	SUB	S-SUB-01	RESIDENCIAL	19.271,27
S-SUB-02	SUB	S-SUB-02	RESIDENCIAL	64.744,75

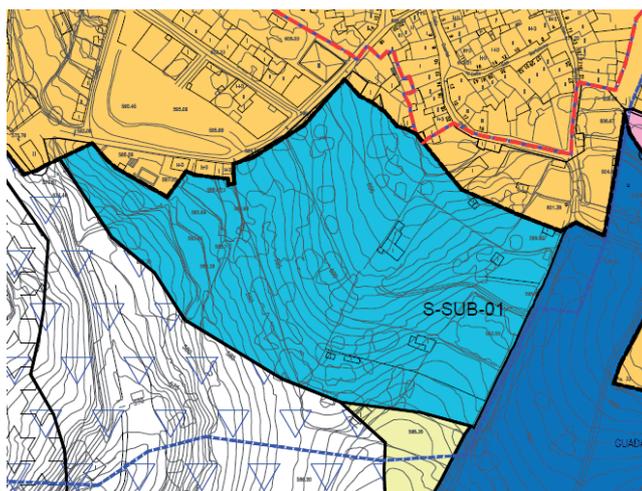
Artículo 3.5.3.3. Sector S-SUB-01.

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE
ÁREA DE REPARTO-ZOU	S-SUB-01
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN	
<i>Este sector se prevé para crear un ensanche residencial en la zona sur y dar salida al viario donde se encuentra el Instituto, actualmente en fondo de saco.</i>	



	VALOR	TEXTO
<i>SUPERFICIE BRUTA (m² suelo)</i>	19.271,27	
<i>EDIFICABILIDAD BRUTA (m² techo/m² suelo)</i>	0,70	
<i>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m² suelo)</i>	13.489,89	
<i>RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m² techo)</i>	4.046,97	<i>30 % de la edificabilidad residencial</i>
<i>CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m² suelo)</i>	2.697,98	<i>De los cuales un mínimo de 1.348,99m² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.</i>
<i>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m² techo)</i>	1.348,99	
<i>PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO</i>	68	<i>1 por cada 200 m² de techo</i>
<i>SISTEMA DE ACTUACIÓN</i>	-	<i>Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.</i>
<i>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</i>	-	
<i>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</i>		<i>Plan Parcial de Ordenación (artículos 52 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007)</i>

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
USOS COMPATIBLES		<i>Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.</i>
CONDICIONES EDIFICATORIAS		<i>Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.</i>

DOCUMENTOS ASOCIADOS**OBSERVACIONES**

El Sector se ubica en una zona con pendientes bastante pronunciadas, que en algunas zonas alcanzan hasta el 50 %, por lo que la eliminación de la vegetación de la zona incrementaría el riesgo de erosión. Por otra parte, en la ordenación detallada, deberá establecerse las condiciones que eviten la corta masiva del arbolado autóctono. Se darán asimismo las medidas de integración paisajística para los posibles desmontes y terraplenes que se generen, además de establecer unas condiciones edificatorias compatibles con la protección del patrimonio cultural. (Ver las demás condiciones dadas por la Consejería Competente en Patrimonio Cultural).

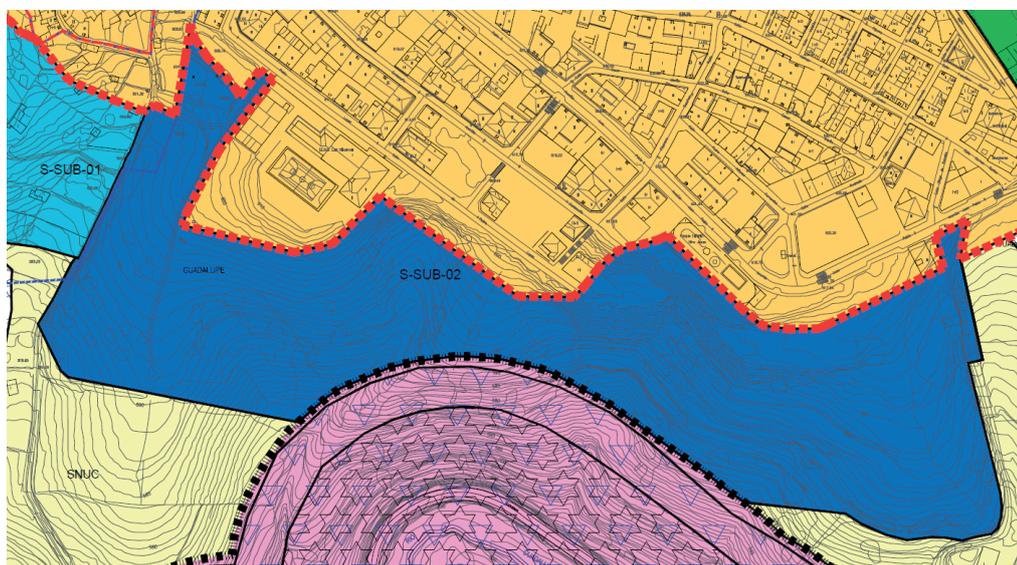
**Artículo 3.5.3.4. Sector S-SUB-02.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
CLASIFICACIÓN		URBANIZABLE
ÁREA DE REPARTO-ZOU		S-SUB-02
USO GLOBAL		RESIDENCIAL
DESCRIPCIÓN		
<i>Este sector se prevé para crear un ensanche residencial en la zona sur y dar salida al viario donde se encuentra el Instituto, actualmente en fondo de saco, recogiendo la propuesta del conocido como "convenio de Plaza".</i>		
	VALOR	TEXTO
SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo)	64.744,75	
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo)	0,70	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo)	45.321,33	
RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo)	11.747,08	30 % de la edificabilidad residencial
CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo)	9.064,27	De los cuales un mínimo de 4.532,13m ² se destinarán a zonas verdes, y el resto se destinarán a equipamientos públicos.



CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO <i>(m² techo)</i>	4.532,13	
PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO	227	1 por cada 200 m ² de techo
SISTEMA DE ACTUACIÓN	-	Cooperación, Compensación, Concertación, Expropiación y sistema de Obras Públicas Ordinarias.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	-	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Parcial de Ordenación (artículos 52 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007)
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO <i>(m² techo/m² suelo)</i>	0,70	
USOS COMPATIBLES		Industrial, Terciario, Dotacional y Agropecuario. Ver también ordenación de usos de carácter estructural para cada Zona de Ordenación Urbanística.
CONDICIONES EDIFICATORIAS		Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística.

DOCUMENTOS ASOCIADOS



OBSERVACIONES

El Sector se ubica en una zona con pendientes bastante pronunciadas, que en algunas zonas alcanzan hasta el 50 %, por lo que la eliminación de la vegetación de la zona incrementaría el riesgo de erosión. Por otra parte, en la zona se encuentra un “Bosque mezcla de quercíneas”, que se ha de conservar. Además, dada su cercanía al cauce del río Guadalupejo y los efectos que podría ocasionar la urbanización sobre la cuenca visual, se propone mantener la zona central donde predomina el arbolado de quercíneas como zona verde, manteniendo la vegetación existente, mientras se permite la edificación en los extremos, donde la vegetación presenta menos densidad de arbolado. Por otra parte, en la ordenación detallada, deberá establecerse las condiciones que eviten la corta masiva del arbolado autóctono. Se darán asimismo las medidas de integración paisajística para los posibles desmontes y terraplenes que se generen, además de establecer unas condiciones edificatorias compatibles con la protección del patrimonio cultural.

CAPÍTULO 3.6
SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.6.1.1. SG-01, AYUNTAMIENTO.



		OBSERVACIONES
TIPO	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

**Artículo 3.6.1.2. SG-02, COLEGIO PÚBLICO**

		OBSERVACIONES
TIPO	EDUCATIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.3. SG-03, INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA.

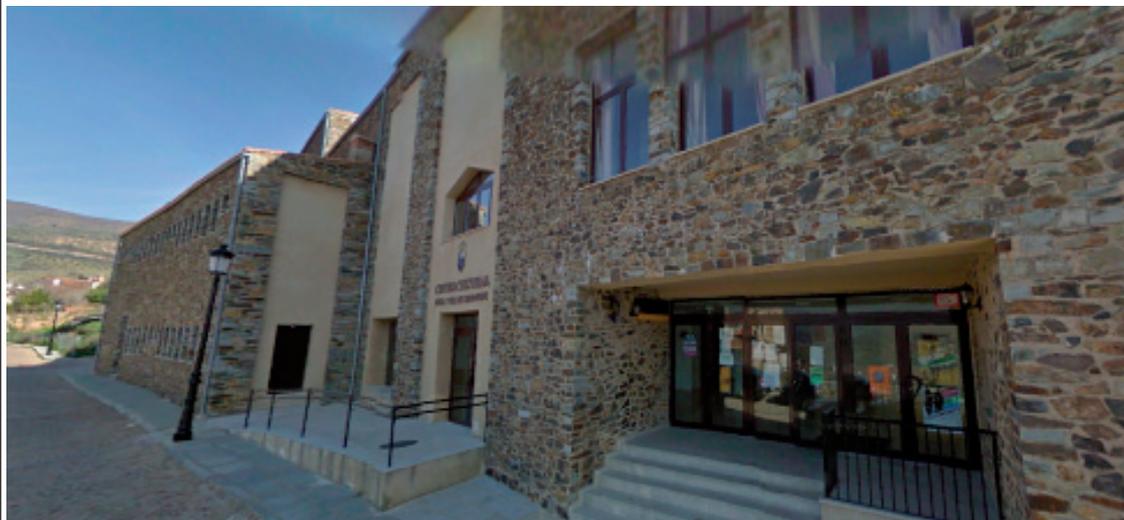
		OBSERVACIONES
TIPO	EDUCATIVO	
OBTENIDO	SI	
GESTION	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.4. SG-04, PISCINAS MUNICIPALES Y POLIDEPORTIVO.

		<i>OBSERVACIONES</i>
<i>TIPO</i>	<i>DOTACIONAL DEPORTIVO</i>	
<i>OBTENIDO</i>	<i>SI</i>	
<i>GESTION</i>	<i>MUNICIPAL</i>	
<i>EXISTE</i>	<i>SI</i>	



Artículo 3.6.1.5. SG-05, CASA DE LA CULTURA.



		OBSERVACIONES
TIPO	CULTURAL	
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.6. SG-06, DEPÓSITOS DE AGUA POTABLE EN EL NÚCLEO URBANO.

	<i>DEPÓSITO 1</i>	<i>OBSERVACIONES</i>
<i>TIPO</i>	<i>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</i>	<i>Calle Olivillo. Volumen: 6*6*4m³</i>
<i>OBTENIDO</i>	<i>SI</i>	
<i>GESTION</i>	<i>MUNICIPAL</i>	
<i>EXISTE</i>	<i>SI</i>	



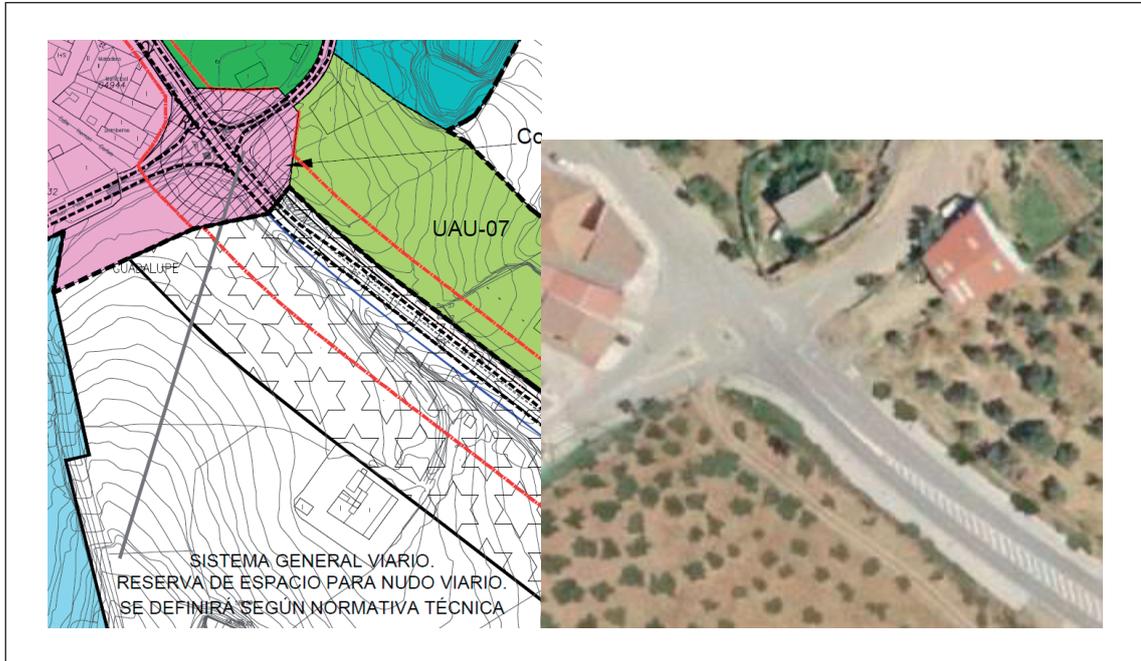
	<i>DEPÓSITO 2</i>	<i>OBSERVACIONES</i>
<i>TIPO</i>	<i>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</i>	<i>Calle Barrera del Sol Volumen: 5*5*3m³</i>
<i>OBTENIDO</i>	<i>SI</i>	
<i>GESTION</i>	<i>MUNICIPAL</i>	
<i>EXISTE</i>	<i>SI</i>	



	<i>DEPÓSITO 3</i>	<i>OBSERVACIONES</i>
<i>TIPO</i>	<i>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</i>	<i>Parque de la Constitución, soterrado Volumen: 5*5*3m³</i>
<i>OBTENIDO</i>	<i>SI</i>	
<i>GESTION</i>	<i>MUNICIPAL</i>	
<i>EXISTE</i>	<i>SI</i>	

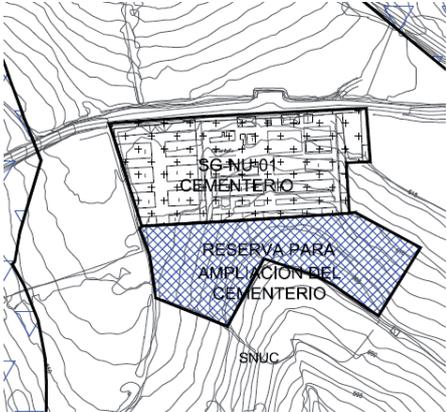
Artículo 3.6.1.7. SG-07, PARCELA Y EDIFICIOS DE USOS MÚLTIPLES EN LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN.

		OBSERVACIONES
TIPO	ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	PARCELA 380 DEL POLÍGONO 19
OBTENIDO	SI	
GESTION		
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.8. SG-08, NUDO DE CONEXIÓN DE LA CARRETERA EX -118 CON LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS AL ESTE DE LA MISMA.

		OBSERVACIONES
TIPO	COMUNICACIONES- RED VIARIA	<i>En atención al INFORME DE AGOSTO DE 2018 DEL SERVICIO DE TERRITORIAL DE CÁCERES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INFRAESTRUCTURAS SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL, se explicita aquí que la gestión le corresponde al Ayuntamiento, así como la tramitación, la obtención de los terrenos y el posterior desarrollo de dicha conexión de actuaciones urbanizadoras, independientemente de la fuente de financiación. Y, en cualquier caso, será previa al desarrollo de las actuaciones urbanizadoras afectadas.</i>
OBTENIDO	PARCIALMENTE	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	PARCIALMENTE	

Artículo 3.6.1.9. SG-SNU-01, CEMENTERIO.

		
		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	<p>5951 metros cuadrados situado en el Polígono 19 Parcela 141, al que se accede por un camino asfaltado.</p> <p>El ayuntamiento contempla comprar a los particulares las parcelas 138 (de 2150m²), y posteriormente parte de la 142 (unos 2500m² más), del mismo polígono 19.</p>
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

**GRADO DE SATURACIÓN:**

Según datos del ayuntamiento se utilizan 20 nichos nuevos cada año, tanto para fallecidos residentes como empadronados en otras poblaciones, pero originarios de aquí.

Como el periodo de vigencia es de 40 años, se necesitarán 800 nichos nuevos para garantizar la suficiencia de este periodo.

El cementerio tiene en la actualidad 25 nichos libres.

Dentro de la parcela existe espacio donde se pueden ubicar 300 nichos nuevos.

Para las necesidades futuras hasta los 800 nuevos que se precisan el ayuntamiento contempla comprar a los particulares las parcelas 138 (de 2150 m²), y posteriormente parte de la 142 (unos 2500 m² más), del mismo polígono 19.

Disponiendo los nichos en calles de bloques de cuatro alturas, es sobradamente suficiente con esta reserva.

Artículo 3.6.1.10. SG-SNU-02, ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Polígono 16, parcela 327
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

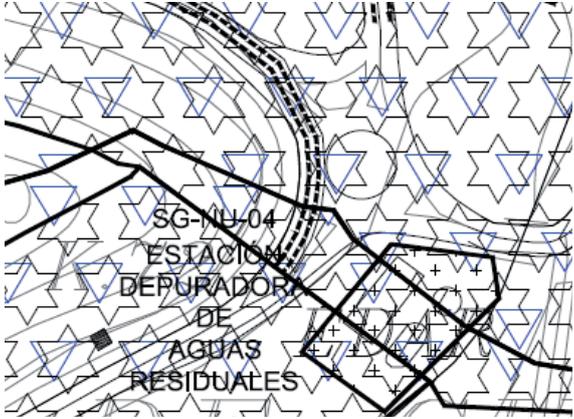
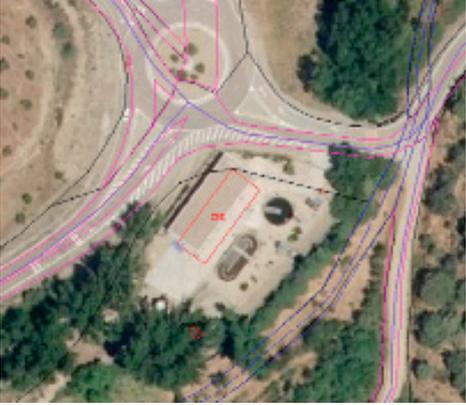


Artículo 3.6.1.11. SG-SNU-03, DEPÓSITOS DE AGUA POTABLE EN SUELO NO URBANIZABLE.

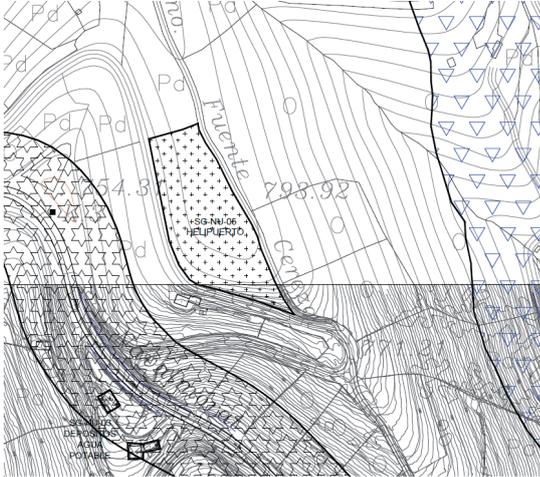


		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	Polígono 16 parcelas 62 y 63
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.12. SG-SNU-04, ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES.

		
		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	

Artículo 3.6.1.13. SG-SNU-05, HELIPUERTO.

		
		
		OBSERVACIONES
TIPO	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	
OBTENIDO	SI	
GESTION	MUNICIPAL	
EXISTE	SI	



CAPÍTULO 3.7 INFRAESTRUCTURAS

Sección 3.7.1. ACTUACIONES SECTORIALES (NO SE DEFINEN COMO SISTEMAS GENERALES)

ACTUACIÓN SECTORIAL 01: BARRANCO DEL CISQUILLO

Existe una escorrentía que recoge una cuenca extensa y en la actualidad acomete al suelo urbano consolidado al noroeste. Discurre soterrada bajo el núcleo, aflorando aguas abajo tras pasar por dos extensas zonas de aparcamientos.

Se han registrado hundimientos de viario en periodos de lluvia.

La actuación sectorial necesaria consistirá en la clarificación del curso del agua, estudios hidrológicos de máximas avenidas, redimensionado de las galerías subterráneas y sustitución por otras nuevas.

Se hará una conducción diferente para el cauce y otra para el saneamiento.

De igual modo será necesario realizar un estudio estructural de la estabilidad y capacidad portante tanto del viario como de las dos zonas de aparcamiento, para evitar nuevos hundimientos. Por último, se deberá realizar la acometida de estas aguas al nuevo colector de reciente construcción, situado aguas abajo.

Para la realización de esta actuación el Ayuntamiento tiene previsto solicitar financiación supramunicipal.

ACTUACIÓN SECTORIAL 02: APARCAMIENTO ENTRADA NORTE

En periodos de afluencia masiva se produce una acumulación de tráfico que resulta peligrosa para el correcto funcionamiento de las carreteras que acceden a la población. El parking que se construyó en la entrada sur presenta difícil acceso por la curva de 180 grados que deben sortear los autobuses si entran por el sur, o bien han de atravesar la plaza central junto al Monasterio. El Ayuntamiento prevé la construcción de un nuevo parking con acceso directo desde la entrada norte sin tener que atravesar la población.

Para la realización de esta actuación el Ayuntamiento tiene previsto solicitar financiación supramunicipal.

ACTUACIÓN SECTORIAL 03: ARROYO SIN NOMBRE JUNTO A LA ANTIGUA ESTACIÓN FERROVIARIA

Ladera arriba en la zona urbanizable que el Ayuntamiento prevé utilizar como zona de equipamientos municipales e industrias, acomete una escorrentía que en la actualidad



pasa soterrada bajo la explanación de la estación ferroviaria que no llegó a entrar en uso. Se deberá impedir cualquier riesgo de inundación sobre las instalaciones que se pretendan ubicar allí. Para el tratamiento correcto de la escorrentía se deberán realizar los estudios hidrológicos correspondientes y dimensionar la galería de modo adecuado. Del mismo modo que en el anterior, se deberá estudiar y realizar la acometida de estas aguas a los nuevos colectores existentes.

Para la realización de esta actuación el Ayuntamiento tiene previsto solicitar financiación supramunicipal.

ACTUACIÓN SECTORIAL 04: VAGUADA DE LA HUERTA DEL MONASTERIO

Existe una escorrentía que recoge una cuenca extensa y en la actualidad acomete al suelo urbano consolidado al norte. Discurre soterrada bajo el núcleo, confluyendo con el colector del Barranco del Cisquillo.

La actuación sectorial necesaria consistirá en la clarificación del curso del agua, estudios hidrológicos de máximas avenidas, redimensionado de las galerías subterráneas y sustitución por otras nuevas.

Se hará una conducción diferente para el cauce y otra para el saneamiento.

Para la realización de esta actuación el Ayuntamiento tiene previsto solicitar financiación supramunicipal.

Sección 3.7.2. RED VIARIA

Artículo 3.7.2.1. Red viaria.

Para nuevas redes viarias se tendrá en cuenta la siguiente normativa:

- Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- 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.
- La normativa específica en materia de Accesibilidad vigente en el momento de la propuesta de viario nuevo.



Sección 3.7.3. SANEAMIENTO

Artículo 3.7.3.1. Red de saneamiento.

Condiciones de las nuevas infraestructuras: se deberán ajustar a las limitaciones que conlleven el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. Las que viertan al DPH tendrán que incorporar a su salida un dispositivo que evite vertidos contaminantes a cauces o acuíferos en caso de avería de la depuradora. En cuanto a los sistemas colectores, el artículo 2 del Real Decreto 509/1996 dice que el proyecto, la construcción y el mantenimiento de estos sistemas deberá realizarse teniendo presente el volumen y características de las aguas residuales urbanas y utilizando técnicas adecuadas que garanticen la estanqueidad de los sistemas e impidan la contaminación de las aguas receptoras por el desbordamiento de las aguas procedentes de la lluvia.

Sección 3.7.4. ABASTECIMIENTO

Artículo 3.7.4.1. Autorización de abastecimiento y recursos hídricos.

Competencia para autorizar: Cuando el abastecimiento de agua se realiza desde la red municipal, la competencia para otorgar las concesiones es del Ayuntamiento, el cual deberá disponer de la oportuna concesión administrativa expedida por la CHG, que ampare cualquier captación directa de agua (tanto superficial como subterránea) del dominio público hidráulico. Su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

Sección 3.7.5. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN

Artículo 3.7.5.1. Electricidad baja tensión.

Para los proyectos de electricidad de baja tensión implicados en la urbanización de nuevas actuaciones o necesidades del municipio se tendrá en cuenta el Reglamento de Baja Tensión y toda la normativa específica vigente en el momento de la actuación, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Todo lo anteriormente expuesto es conducente a garantizar las condiciones de seguridad y suministro.



Sección 3.7.6. ELECTRICIDAD ALTA TENSIÓN

Artículo 3.7.6.1. Electricidad alta tensión.

Para los proyectos de electricidad de alta tensión implicados en las nuevas actuaciones o necesidades del municipio se tendrá en cuenta el Reglamento de Alta Tensión y toda la normativa específica vigente en el momento de la actuación, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Todo lo anteriormente expuesto es conducente a garantizar las condiciones de seguridad y suministro.

Sección 3.7.7. ALUMBRADO

Artículo 3.7.7.1. Alumbrado.

Para las nuevas actuaciones que impliquen la instalación de alumbrado en urbanización se tendrá la reglamentación específica, así como las normas particulares de la compañía suministradora.

Sección 3.7.8. TELECOMUNICACIONES

Artículo 3.7.8.1. Telecomunicaciones. Generalidades.

En aplicación del artículo 34.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo de Telecomunicaciones:

Las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico, y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tienen carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Por lo cual y, en consecuencia, las redes de comunicaciones se consideran en este PGM como equipamientos de carácter básico, y forman parte de la ordenación estructural del mismo.

Artículo 3.7.8.2. Telecomunicaciones. Recomendaciones de la Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa



sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

- a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además las normas que al respecto se dicten por las correspondientes

Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.



- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

b) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.



- c) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.
- para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.
- para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas,
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.



En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

- d) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.



Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente” (artículo 3.1).
- Las licencias que autorizan “los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios” incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (artículo 3.2).
- Las licencias para “la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación” (artículo 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
 - Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
 - Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el



que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones



públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medio-ambientales.

- e) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y

Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas.

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada.

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.



De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos. Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

- g) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

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

Sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios la normativa específica vigente es:

- Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1644/2011 de 10 de junio.



TÍTULO 4
ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 4.1
CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

Sección 4.1.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 4.1.1.1. Sobre las condiciones de parcela mínima.

En las Zonas de Ordenación Urbanística ZOU 01 y ZOU 02 se admitirán las parcelas que incumplan alguna de las condiciones de parcela mínima, pero estén inscritas en el registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General.

Artículo 4.1.1.2. Ordenación detallada de subzonas.

Dentro de cada Zona de Ordenación Urbanística se definen unas subzonas de aplicación concreta de ordenanza, en la que se establecen los parámetros y condiciones de la ordenación detallada, como son la tipología edificatoria, usos pormenorizados, alturas, y la regulación de aspectos formales y estéticos.

Cada subzona se entiende aplicable a una única ZOU.

En un futuro, si se procediese a aplicar una modificación de alguna subzona para un ámbito concreto, se deberá crear otra subzona con otro nombre, para no interferir en las existentes. Por otra parte, nada impide que se usen los parámetros de unas subzonas para otras ZOU o nuevos desarrollos urbanísticos que llegaran a aprobarse, aunque se recomienda que se cree una nueva subzona con nuevo nombre, por la misma razón que antes.

La siguiente tabla muestra la correspondencia de Subzonas con las ZOU de suelo urbano y urbanizable de este Plan General.



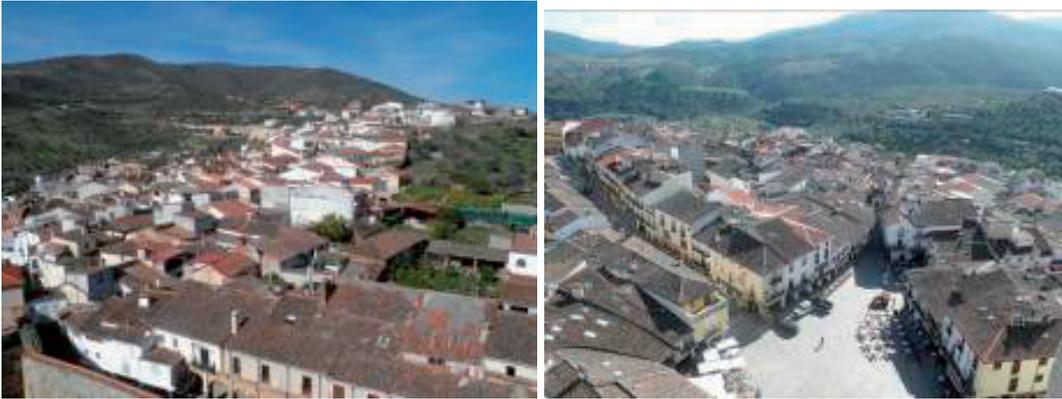
<i>ZOU</i>	<i>CLASE DE SUELO</i>	<i>SUBZONA</i>	<i>CH</i>	<i>EPCH/ZAM</i>
<i>ZOU 01</i>	<i>URBANO</i>	<i>RES 01-A</i>	<i>SI</i>	<i>-</i>
<i>ZOU 01</i>	<i>URBANO</i>	<i>TER 01-A</i>	<i>SI</i>	<i>-</i>
<i>ZOU 01</i>	<i>URBANO</i>	<i>MONASTERIO</i>	<i>SI</i>	<i>-</i>
<i>ZOU 01</i>	<i>URBANO</i>	<i>DPUB 01-A</i>	<i>SI</i>	<i>-</i>
<i>ZOU 01</i>	<i>URBANO</i>	<i>ZV 01-A</i>	<i>SI</i>	<i>-</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>RES 02-A</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>RES 02-B</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>RES 02-C</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>RES 02-D</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>RES 02-E</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>IND 02-A</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>DPUB 02-A</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>DPUB 02-B</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>DPRIV 02-A</i>	<i>NO</i>	<i>SI</i>
<i>ZOU 02</i>	<i>URBANO</i>	<i>ZV 02-A</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>

Se indican aquí los aspectos más relevantes que han influido en la ordenación Detallada, que se realiza mediante el establecimiento de Subzonas de Ordenanza.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no se ha realizado ordenación detallada, por lo que no se indican aquí las subzonas de ordenanza.

Sección 4.1.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR
ZOU 01

Artículo 4.1.2.1. SUBZONA RES 01-A (CH/ZAM).

SUBZONA	RES 01-A
<p><i>Esta subzona de uso residencial se define dentro de la ZOU 01, que se identifica con el ámbito del Conjunto Histórico.</i></p> <p><i>Dado que Guadalupe está declarado como Conjunto Histórico se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p> <p><i>Esta subzona se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial, de mayor rango de estas subzonas, modifique lo que sea preciso.</i></p> <p><i>La tipología edificatoria presente en el 99 % de los casos es edificación en manzana compacta y, tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 3,00 m²techo/m²suelo.</i></p> <div data-bbox="304 1272 1366 1671"></div>	



SUBZONA	RES 01-A
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
<i>SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)</i>	<i>PECPH. Entre tanto, se admite la mínima que existiera, debidamente documentada, anterior a la aprobación del PGM.</i>
<i>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	<i>PECPH</i>
<i>FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	<i>PECPH</i>
<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	<i>PECPH</i>
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>PECPH</i>

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDEROS LATERALES (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDERO POSTERIOR (metros)</i>	<i>PECPH</i>			



CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %			
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	3,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	PECPH			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	<p>3 (PB+2)</p> <p><i>Para parcelas concretas, se determinarán alturas menores por su impacto visual sobre el resto del Conjunto Histórico o del Monasterio Patrimonio de la Humanidad n.º 665.</i></p> <p><i>En concreto las parcelas sobre las que este Plan General ha indicado que cuentan con una altura excesiva y de las cuales se prescribe la futura desaparición de algunas de sus plantas superiores:</i></p> <p><i>Enumeración de parcelas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>-Manzana 97983 parcelas 06, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 (planta superior)</i><i>-Manzana 97961 parcelas 17 y 37 (planta superior)</i> <p><i>Las edificaciones podrán mantener su configuración actual, no incurriendo por ello en situación de fuera de ordenación. Sin embargo, en caso de futura demolición de la edificación y reposición del edificio, el número de plantas deberá reducirse, como se indica en esta ficha.</i></p>			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	PECPH			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	PECPH			



CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PECPH
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	PECPH
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.
CUERPOS VOLADOS	PECPH
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	PECPH
BANDERINES	PECPH



TOLDOS	PECPH
ELEMENTOS SALIENTES	PECPH
OTRAS	<p><i>Cualquier actuación sobre edificación existente o nueva planta deberá precisar en la documentación las características estéticas de los materiales, para su aprobación previa se remite a la administración competente en materia de Patrimonio.</i></p> <p><i>Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada. Se perseguirá la eliminación de las chapas onduladas que tanto han proliferado en Guadalupe en los últimos años.</i></p> <p><i>En defecto del PECPH se utilizará la transcripción literal de las últimas indicaciones sobre los criterios de intervención en el Área de Rehabilitación Integrada (A.R.I) de Guadalupe:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. No se admite la demolición ni en vaciado total de inmuebles. Se aceptan las rehabilitaciones de inmuebles que se encuentren en el Conjunto Histórico de Guadalupe, ya que poseen unas características tipológicas y valores artísticos e históricos, merecedoras de su conservación y restauración.</i><i>2. Se mantendrán las cubiertas de madera existentes, pudiéndose sustituir los elementos en mal estado de conservación por otros nuevos con las mismas características. Se admite la solución de "onduline" bajo teja o solución similar.</i><i>3. La cubrición se realizará con teja cerámica árabe, reutilizando la teja en buenas condiciones en la cobija y la nueva en la canal.</i><i>4. Se conservarán las chimeneas existentes y en su defecto se construirán unas nuevas de idénticas características para conservar la tipología de Conjunto Histórico.</i><i>5. Si se colocan canalones, estos serán de cinc o cobre con anclajes metálicos, según la tipología de la zona.</i><i>6. Los aleros de madera en voladizo originales se mantendrán, siguiendo el estilo tradicional de la localidad. No se aceptarán aleros postizos que imiten o falseen la realidad.</i><i>7. Los huecos y vanos se realizarán con formato vertical, correspondiente a la tipología local.</i><i>8. Los dinteles de madera serán estructurales. Si no, estarán revocados en su totalidad.</i><i>9. Las carpinterías exteriores serán de madera, pudiéndose utilizar postigos o contraventanas.</i><i>10. Las persianas exteriores serán las tradicionales de madera enrollables con cordel, en los inmuebles antiguos.</i><i>11. La rejería será de hierro con diseño sencillo y pintado en negro.</i><i>12. Los vierteaguas serán de lanchas de pizarra o de ladrillo aplanillado propio en la arquitectura popular de Guadalupe.</i>

**OTRAS**

13. *Los zaguanes de viviendas antiguas que tengan pavimentos de cantos rodados, baldosas de barro cocido cuadrangulares o cualquier tipo de solería de interés artístico, se tendrán que conservar por sus características estéticas.*
14. *Los revestimientos se realizarán con mortero de cal, para conservar la tipología del Conjunto Histórico. Aceptándose la realización de falsa cantería con mortero de cal, esgrafiados tradicionales o fachadas encaladas.*
15. *No se admite la colocación de aplacados de piedra, azulejos, ladrillo... de ningún tipo.*
16. *Será necesaria la conservación y la rehabilitación de las dependencias auxiliares antiguas como son las cuadras, caballerizas, almazaras, cocinas matanceras... etc*
17. *No se acepta la solución de retranqueos en fachada que no sean originales.*
18. *Las puertas de garaje serán de tipo "pegaso" y forradas con tablonos de madera con clavos o chinchetas de cabeza redondeada de hierro en negro.*
19. *En el caso de ubicar parabólicas, antenas de TV o cualquier elemento de estas características no se colocarán en la fachada principal, deberán ir ocultos para que no impacten visualmente en el entorno.*
20. *Se entregará presupuesto detallado por unidades de obra de las actuaciones a realizar.*
21. *En el caso de que las obras afecten a elementos estructurales se entregará Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.*

NOTA: Tanto el comienzo de las obras sin que se haya resuelto el expediente como el incumplimiento de las especificaciones señaladas, llevará consigo la pérdida y anulación de las ayudas solicitadas.

Las obras no podrán realizarse sin la previa licencia de obras.

Dadas las características de la obra se deberán tomar las medidas de seguridad y precaución pertinentes durante el desarrollo de las mismas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.



USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	<i>Residencial unifamiliar</i>
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i>• <i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Almacenaje. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i>• <i>Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i>• <i>Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.</i>• <i>Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
USOS PROHIBIDOS	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>
OBSERVACIONES	

**Artículo 4.1.2.2. Subzona TER 01-A (CH/ZAM).**

SUBZONA	TER 01-A
DEFINICIÓN	
<p><i>Esta subzona de uso terciario se define dentro de la ZOU 01, que se identifica con el ámbito del Conjunto Histórico, por ejemplo, el Parador Nacional.</i></p> <p><i>Dado que Guadalupe está declarado como Conjunto Histórico se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p> <p><i>Esta subzona se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial, de mayor rango de estas subzonas, modifique lo que sea preciso.</i></p> <p><i>La tipología edificatoria presente en el 99 % de los casos es edificación en manzana compacta y, tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 3,00m²techo/m²suelo.</i></p> <p><i>En todos los casos, la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001), por la notable repercusión formal de estos edificios en la silueta de la población.</i></p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	<i>PECPH. Entre tanto, se admite la mínima que existiera, debidamente documentada, anterior a la aprobación del PGM.</i>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	<i>PECPH</i>
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	<i>PECPH</i>



<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>PECPH</i>			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDEROS LATERALES (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDERO POSTERIOR (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>OCUPACIÓN (m²)</i>	100 %			
<i>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m² suelo)</i>	3,00			
<i>EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)</i>	-			
<i>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)</i>	<i>PECPH</i>			



ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	PECPH
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	PECPH
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	PECPH
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PECPH
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	PECPH
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.
CUERPOS VOLADOS	PECPH



CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	PECPH
BANDERINES	PECPH
TOLDOS	PECPH
ELEMENTOS SALIENTES	PECPH
OTRAS	PECPH
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Terciario Hotelero.
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas. <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas.• Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
USOS PROHIBIDOS	Los restantes.
OBSERVACIONES	

**Artículo 4.1.2.3. Subzona MONASTERIO (CH/ZAM).**

SUBZONA	MONASTERIO
DEFINICIÓN	
<p><i>Esta subzona de uso dotacional privado se define dentro de la ZOU 01, que se identifica con el ámbito del Conjunto Histórico, comprendiendo el Monasterio.</i></p> <p><i>Dado que Guadalupe está declarado como Conjunto Histórico, se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p> <p><i>Esta subzona se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial, de mayor rango de estas subzonas, modifique lo que sea preciso.</i></p> <p><i>Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 1,00 m²techo/m²suelo.</i></p> <p><i>En todos los casos, la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001), por la notable repercusión formal de estos edificios en la silueta de la población.</i></p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA <i>(metros cuadrados)</i>	<i>PECPH. Entre tanto, se admite la mínima que existiera, debidamente documentada, anterior a la aprobación del PGM.</i>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA <i>(metros)</i>	<i>PECPH</i>
FONDO MÍNIMO DE PARCELA <i>(metros)</i>	<i>PECPH</i>



<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>PECPH</i>			
<i>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</i>				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDEROS LATERALES (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDERO POSTERIOR (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</i>				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>OCUPACIÓN (m²)</i>	<i>70 %</i>			
<i>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m² suelo)</i>	<i>1,00</i>			
<i>EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)</i>	<i>-</i>			
<i>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)</i>	<i>PECPH</i>			



ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	PECPH
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	PECPH
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	PECPH
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PECPH
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	PECPH
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.
CUERPOS VOLADOS	PECPH



CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	PECPH
BANDERINES	PECPH
TOLDOS	PECPH
ELEMENTOS SALIENTES	PECPH
OTRAS	PECPH
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Equipamiento privado.
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comunitario. Destino: Privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial y Hotelero. Destino: Privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados.</i> <i>Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.
OBSERVACIONES	

**Artículo 4.1.2.4. Subzona DPUB 01-A (CH/ZAM).**

SUBZONA	DPUB 01-A
<p><i>Esta subzona de uso dotacional público se define dentro de la ZOU 01, que se identifica con el ámbito del Conjunto Histórico, por ejemplo, la Casa de la Cultura.</i></p> <p><i>Dado que Guadalupe está declarado como Conjunto Histórico, se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p> <p><i>Esta subzona se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial, de mayor rango de estas subzonas, modifique lo que sea preciso.</i></p> <p><i>No se establecen valores máximos de edificabilidad, puesto que se trata de un uso no lucrativo. Se someterá, en todo caso, a los parámetros formales derivados de la pertenencia al Conjunto Histórico.</i></p> <p><i>En todos los casos, la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001), por la notable repercusión formal de estos edificios en la silueta de la población.</i></p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	<i>PECPH. Entre tanto, se admite la mínima que existiera, debidamente documentada, anterior a la aprobación del PGM.</i>
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	<i>PECPH</i>
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	<i>PECPH</i>
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	<i>PECPH</i>



SUBZONA	<i>DPUB 01-A</i>
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	<i>PECPH</i>

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDEROS LATERALES (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>A LINDERO POSTERIOR (metros)</i>	<i>PECPH</i>			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>OCUPACIÓN (%)</i>	<i>100 %</i>			
<i>EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m²suelo)</i>	<i>PECPH</i> <i>Se entiende a efectos edificatorios, aunque por ser público no agota edificabilidad lucrativa.</i>			
<i>EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)</i>	<i>PECPH</i>			
<i>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)</i>	<i>PECPH</i>			



ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	PECPH
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	PECPH
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	PECPH
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PECPH
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	PECPH
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.
CUERPOS VOLADOS	PECPH



CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	PECPH
BANDERINES	PECPH
TOLDOS	PECPH
ELEMENTOS SALIENTES	PECPH
OTRAS	PECPH
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Comunicaciones y equipamientos.
USOS COMPATIBLES	<p>Dotacional:</p> <ul style="list-style-type: none">• Todos. Destino: Público. Situación: En parcela exclusiva. <p>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</p>
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.
OBSERVACIONES	

**Artículo 4.1.2.5. Subzona ZV 01-A (CH/ZAM).**

SUBZONA	ZV 01-A
<p><i>Esta subzona de uso dotacional público zona verde se define dentro de la ZOU 01, que se identifica con el ámbito del Conjunto Histórico, la zona verde frente al Parador Nacional.</i></p> <p><i>Dado que Guadalupe está declarado como Conjunto Histórico, se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.</i></p> <p><i>Esta subzona se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial, de mayor rango de estas subzonas, modifique lo que sea preciso.</i></p> <p><i>Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 0,10 m²techo/m²suelo. Aunque, al igual que en el caso anterior, no consume edificabilidad lucrativa, se limita la edificabilidad para no desvirtuar el carácter de zona verde. Las edificaciones que se prevén en estos espacios son los kioscos, bares, templetos de música y similares.</i></p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	PECPH. Entre tanto, se admite la mínima que existiera, debidamente documentada, anterior a la aprobación del PGM.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	PECPH
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	PECPH
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	PECPH



SUBZONA		ZV 01-A			
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		PECPH			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	PECPH				
A LINDEROS LATERALES (metros)	PECPH				
A LINDERO POSTERIOR (metros)	PECPH				
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	10 %				
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	0,10				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	4,00				



SUBZONA	ZV 01-A
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	1
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	6,00
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PECPH
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	PECPH
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	PECPH
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.



SUBZONA	ZV 01-A
CUERPOS VOLADOS	PECPH
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	PECPH
BANDERINES	PECPH
TOLDOS	PECPH
ELEMENTOS SALIENTES	PECPH
OTRAS	PECPH
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Comunicaciones y equipamientos.
USOS COMPATIBLES	<p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial. Destino: Público. Situación: En edificio exclusivo.</i>• <i>Recreativo. Destino: Público. Situación: En edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>



SUBZONA	ZV 01-A
USOS PROHIBIDOS	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>
OBSERVACIONES	
<i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i>	



CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR ZOU 02

Artículo 4.1.2.6. Subzona RES 02-A (EPCH/ZAM).

SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
<p><i>Esta subzona de uso residencial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas que quedan dentro del Entorno de Protección del Conjunto Histórico.</i></p> <p><i>Se le aplican condiciones estéticas y formales encaminadas a proteger la percepción del Conjunto Histórico y del Monasterio.</i></p> <p><i>Se trata, con carácter general, de edificaciones en manzana compacta EMC, con elevada densidad.</i></p> <p><i>Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 3,00 m²techo/m²suelo.</i></p>		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	50,00	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00	
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00	
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	4,00	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>	



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	3,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (B+2) <i>Los edificios en calle Licenciado Gregorio López 17 y Huerta del Hospital 14 y 27 aunque presentan 4 plantas, no se declaran fuera de ordenación, ni total ni la última planta. Sin embargo, en caso de vaciado y nueva construcción habrán de adaptarse a las limitaciones de esta subzona. Del mismo modo se procederá con otras edificaciones existentes de más de tres plantas no detectadas en la redacción del Plan porque el desnivel no era patente en la fachada o desde la vía pública, o no venía reflejado en planos de cartografía un número de plantas mayor que tres.</i>	
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,00	
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.	
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<i>Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</i>	
OTRAS CONDICIONES		
CUBIERTAS	<i>Se admiten cubiertas planas solamente en las cubiertas de plantas que no sean de coronación, como en terrazas de plantas intermedias. También se admiten en cubiertas superiores de elementos menores a 20m² no visibles desde la vía pública.</i>	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	10 grados	



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45 grados	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.	
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.	
CUERPOS VOLADOS	Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.	
CONDICIONES ESTÉTICAS		
MARQUESINAS	En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.	
BANDERINES	En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.	
TOLDOS	En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.	



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial.</i>	
OTRAS	<p><i>Cualquier actuación sobre edificación existente o nueva planta deberá precisar en la documentación las características estéticas de los materiales, para su aprobación previa se remite a la administración competente en materia de Patrimonio.</i></p> <p><i>Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada. Se perseguirá la eliminación de las chapas onduladas que tanto han proliferado en Guadalupe en los últimos años.</i></p> <p><i>En defecto del PECPH se utilizará la transcripción literal de las últimas indicaciones sobre los criterios de intervención en el Área de Rehabilitación integrada (A.R.I) de Guadalupe:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. No se admite la demolición ni en vaciado total de inmuebles. Se aceptan las rehabilitaciones de inmuebles que se encuentren en el Conjunto Histórico de Guadalupe, ya que poseen unas características tipológicas y valores artísticos e históricos, merecedoras de su conservación y restauración.</i><i>2. Se mantendrán las cubiertas de madera existentes, pudiéndose sustituir los elementos en mal estado de conservación por otros nuevos con las mismas características. Se admite la solución de "onduline" bajo teja o solución similar.</i><i>3. La cubrición se realizará con teja cerámica árabe, reutilizando la teja en buenas condiciones en la cobija y la nueva en la canal.</i><i>4. Se conservarán las chimeneas existentes y en su defecto se construirán unas nuevas de idénticas características para conservar la tipología de Conjunto Histórico.</i><i>5. Si se colocan canalones, estos serán de cinc o cobre con anclajes metálicos según la tipología de la zona.</i><i>6. Los aleros de madera en voladizo originales se mantendrán, siguiendo el estilo tradicional de la localidad. No se aceptarán aleros postizos que imiten o falseen la realidad.</i><i>7. Los huecos y vanos se realizarán con formato vertical, correspondiente a la tipología local.</i><i>8. Los dinteles de madera serán estructurales, si no estarán revocados en su totalidad.</i><i>9. Las carpinterías exteriores serán de madera, pudiéndose utilizar postigos o contraventanas.</i>	



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<ol style="list-style-type: none">10. <i>Las persianas exteriores serán las tradicionales de madera enrollables con cordel, en los inmuebles antiguos.</i>11. <i>La rejería será de hierro con diseño sencillo y pintado en negro.</i>12. <i>Los vierteaguas serán de lanchas de pizarra o de ladrillo aplanillado propio en la arquitectura popular de Guadalupe.</i>13. <i>Los zaguanes de viviendas antiguas que tengan pavimentos de cantos rodados, baldosas de barro cocido cuadrangulares o cualquier tipo de solería de interés artístico, se tendrán que conservar por sus características estéticas.</i>14. <i>Los revestimientos se realizarán con mortero de cal, para conservar la tipología del Conjunto Histórico. Aceptándose la realización de falsa cantería con mortero de cal, esgrafiados tradicionales o fachadas encaladas.</i>15. <i>No se admite la colocación de aplacados de piedra, azulejos, ladrillo... de ningún tipo.</i>16. <i>Será necesaria la conservación y la rehabilitación de las dependencias auxiliares antiguas como son las cuadras, caballerizas, almazaras, cocinas matanceras... etc</i>17. <i>No se acepta la solución de retranqueos en fachada que no sean originales.</i>18. <i>Las puertas de garaje serán de tipo "pegaso" y forradas con tablones de madera con clavos o chinchetas de cabeza redondeada de hierro en negro.</i>19. <i>En el caso de ubicar parabólicas, antenas de TV o cualquier elemento de estas características no se colocarán en la fachada principal, deberán ir ocultos para que no impacten visualmente en el entorno.</i>20. <i>Se entregará presupuesto detallado por unidades de obra de las actuaciones a realizar.</i>21. <i>En el caso de que las obras afecten a elementos estructurales se entregará Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.</i>	



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p><i>NOTA: Tanto el comienzo de las obras sin que se haya resuelto el expediente como el incumplimiento de las especificaciones señaladas, llevará consigo la pérdida y anulación de las ayudas solicitadas.</i></p> <p><i>Las obras no podrán realizarse sin la previa licencia de obras.</i></p> <p><i>Dadas las características de la obra se deberán tomar las medidas de seguridad y precaución pertinentes durante el desarrollo de las mismas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.</i></p>	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Residencial unifamiliar	



SUBZONA	RES 02-A	(EPCH/ZAM)
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i>• <i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados.</i> <i>Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>	
USOS PROHIBIDOS	<p><i>Los no explícitamente permitidos.</i></p>	
OBSERVACIONES		
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>		

**Artículo 4.1.2.7. SUBZONA RES 02-B (EPCH/ZAM).**

SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
<p><i>Esta subzona de uso residencial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas que quedan dentro del Entorno de Protección del Conjunto Histórico.</i></p> <p><i>Se le aplican condiciones estéticas y formales encaminadas a proteger la percepción del Conjunto Histórico y del Monasterio.</i></p> <p><i>Se trata de edificación en manzana compacta EMC. Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 2,80 m²techo/m²suelo.</i></p>		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	50,00	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00	
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00	
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	4,00	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	2,80			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2) <i>Excepto para parcelas concretas, donde se determinarán alturas menores por su impacto visual sobre el Conjunto Histórico o el Monasterio Patrimonio de la Humanidad n.º 665: -Manzana 00022 parcela 04, solo se permite planta baja, restando 3 metros por cada planta menos. -Manzana 96973 parcelas 01, 02, 03, solo se permite planta baja más 1, restando tres metros por cada planta menos. Las edificaciones podrán mantener su configuración actual, no incurriendo por ello en situación de fuera de ordenación. Sin embargo, en caso de futura demolición de la edificación y reposición del edificio, el número de plantas deberá reducirse, como se indica en esta ficha.</i>	
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,00	
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. <i>Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.</i>	
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<i>Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
OTRAS CONDICIONES		
CUBIERTAS	<i>Se admiten cubiertas planas solamente en las cubiertas de plantas que no sean de coronación, como en terrazas de plantas intermedias. También se admiten en cubiertas superiores de elementos menores a 20m² no visibles desde la vía pública.</i>	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	10 grados	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45 grados	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	
SÓTANOS	<i>Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.</i>	
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>	
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
CONDICIONES ESTÉTICAS		
MARQUESINAS	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>	
BANDERINES	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>	
TOLDOS	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>	
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial.</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p data-bbox="592 432 1369 555"><i>Cualquier actuación sobre edificación existente o nueva planta deberá precisar en la documentación las características estéticas de los materiales, para su aprobación previa se remite a la administración competente en materia de Patrimonio.</i></p> <p data-bbox="592 593 1342 680"><i>Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada. Se perseguirá la eliminación de las chapas onduladas que tanto han proliferado en Guadalupe en los últimos años.</i></p> <p data-bbox="592 719 1369 806"><i>En defecto del PECPH se utilizará la transcripción literal de las últimas indicaciones sobre los criterios de intervención en el Área de Rehabilitación integrada (A.R.I) de Guadalupe:</i></p> <ol data-bbox="639 844 1369 1765" style="list-style-type: none"><i>1. No se admite la demolición ni en vaciado total de inmuebles. Se aceptan las rehabilitaciones de inmuebles que se encuentren en el Conjunto Histórico de Guadalupe, ya que poseen unas características tipológicas y valores artísticos e históricos, merecedoras de su conservación y restauración.</i><i>2. Se mantendrán las cubiertas de madera existentes, pudiéndose sustituir los elementos en mal estado de conservación por otros nuevos con las mismas características. Se admite la solución de "onduline" bajo teja o solución similar.</i><i>3. La cubrición se realizará con teja cerámica árabe, reutilizando la teja en buenas condiciones en la cobija y la nueva en la canal.</i><i>4. Se conservarán las chimeneas existentes y en su defecto se construirán unas nuevas de idénticas características para conservar la tipología de Conjunto Histórico.</i><i>5. Si se colocan canalones, estos serán de cinc o cobre con anclajes metálicos según la tipología de la zona.</i><i>6. Los aleros de madera en voladizo originales se mantendrán, siguiendo el estilo tradicional de la localidad. No se aceptarán aleros postizos que imiten o falseen la realidad.</i><i>7. Los huecos y vanos se realizarán con formato vertical, correspondiente a la tipología local.</i><i>8. Los dinteles de madera serán estructurales, si no estarán revocados en su totalidad.</i><i>9. Las carpinterías exteriores serán de madera, pudiéndose utilizar postigos o contraventanas.</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<ol style="list-style-type: none">10. <i>Las persianas exteriores serán las tradicionales de madera enrollables con cordel, en los inmuebles antiguos.</i>11. <i>La rejería será de hierro con diseño sencillo y pintado en negro.</i>12. <i>Los vierteaguas serán de lanchas de pizarra o de ladrillo aplastado propio en la arquitectura popular de Guadalupe.</i>13. <i>Los zaguanes de viviendas antiguas que tengan pavimentos de cantos rodados, baldosas de barro cocido cuadrangulares o cualquier tipo de solería de interés artístico, se tendrán que conservar por sus características estéticas.</i>14. <i>Los revestimientos se realizarán con mortero de cal, para conservar la tipología del Conjunto Histórico. Aceptándose la realización de falsa cantería con mortero de cal, esgrafiados tradicionales o fachadas enlucidas.</i>15. <i>No se admite la colocación de aplacados de piedra, azulejos, ladrillo... de ningún tipo.</i>16. <i>Será necesaria la conservación y la rehabilitación de las dependencias auxiliares antiguas como son las cuadras, caballerizas, almazaras, cocinas matanceras... etc</i>17. <i>No se acepta la solución de retranqueos en fachada que no sean originales.</i>18. <i>Las puertas de garaje serán de tipo "pegaso" y forradas con tablones de madera con clavos o chinchetas de cabeza redondeada de hierro en negro.</i>19. <i>En el caso de ubicar parabólicas, antenas de TV o cualquier elemento de estas características no se colocarán en la fachada principal, deberán ir ocultos para que no impacten visualmente en el entorno.</i>20. <i>Se entregará presupuesto detallado por unidades de obra de las actuaciones a realizar.</i>21. <i>En el caso de que las obras afecten a elementos estructurales se entregará Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p><i>NOTA: Tanto el comienzo de las obras sin que se haya resuelto el expediente como el incumplimiento de las especificaciones señaladas, llevará consigo la pérdida y anulación de las ayudas solicitadas.</i></p> <p><i>Las obras no podrán realizarse sin la previa licencia de obras.</i></p> <p><i>Dadas las características de la obra se deberán tomar las medidas de seguridad y precaución pertinentes durante el desarrollo de las mismas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.</i></p>	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	<i>Residencial unifamiliar</i>	



SUBZONA	RES 02-B	(EPCH/ZAM)
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i>• <i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>	
USOS PROHIBIDOS	<p><i>Los no explícitamente permitidos.</i></p>	
OBSERVACIONES		
<p><i>El grupo de 38 viviendas de promoción pública (expediente: CC-1343) de la Avenida Blas Pérez González posee escaleras de acceso desde el acerado al nivel de la vivienda, las cuales, aun sobresaliendo de la alineación trazada en planos, no se consideran fuera de ordenación, pudiendo conservar su configuración.</i></p> <p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>		

**Artículo 4.1.2.8. SUBZONA RES 02-C.**

SUBZONA	RES 02-C
<p><i>Esta subzona de uso residencial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas que quedan fuera del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio, en promociones conjuntas de dos o tres plantas de altura.</i></p> <p><i>Se trata de edificación en manzana compacta EMC. Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 2,00 m²techo/m²suelo.</i></p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	50,00
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	4,00
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	4,00
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>



SUBZONA	RES 02-C			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	<i>Se permiten retranqueos parciales en fachada.</i>	-	-	-
A LINDEROS LATERALES (metros)	<i>Se permiten retranqueos parciales.</i>	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	<i>Libre</i>	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m² techo/m²suelo)	2,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m³/m² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2)			



SUBZONA	RES 02-C
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,00
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	Se permiten cubiertas planas e inclinadas.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45.º
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.
BAJOCUBIERTAS	No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.



SUBZONA	RES 02-C
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>
BANDERINES	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>
TOLDOS	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial.</i>
OTRAS	<ol style="list-style-type: none">1. Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada.2. Se prohíben las soluciones de impermeabilización de fachadas y medianeras mediante uralita o chapa ondulada metálica vertical.3. Los elementos pétreos de cubierta, fachadas y medianeras tendrán acabados tales que no produzcan brillos ni reflejos.4. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista y los materiales deleznales.5. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos o salientes tales como recercado de huecos, pilastras etc. hasta 15cm respecto de la alineación oficial.



SUBZONA	RES 02-C
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	<i>Residencial unifamiliar</i>
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas,</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i><i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i><i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas,</i><i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados.</i> <i>Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
USOS PROHIBIDOS	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>
OBSERVACIONES	
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>	

**Artículo 4.1.2.9. SUBZONA RES 02-D.**

SUBZONA	RES 02-D			
<p><i>Esta subzona de uso residencial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas que quedan fuera del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio.</i></p> <p><i>Se trata de edificación en manzana compacta EMC. Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 3,00 m²techo/m²suelo.</i></p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
<i>SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)</i>	50,00			
<i>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	4,00			
<i>FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	4,00			
<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	4,00			
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.</i>	-	-	-



SUBZONA	RES 02-D			
A LINDEROS LATERALES (metros)	No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	3,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			



SUBZONA	RES 02-D
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<i>Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</i>
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	<i>Se permiten cubiertas planas e inclinadas.</i>
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45.º
SEMISÓTANOS	<i>Permitidos.</i>
SÓTANOS	<i>Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.</i>
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>



SUBZONA	RES 02-D
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>
BANDERINES	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>
TOLDOS	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial.</i>
OTRAS	<ol style="list-style-type: none"><i>1. Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada.</i><i>2. Se prohíben las soluciones de impermeabilización de fachadas y medianeras mediante uralita o chapa ondulada metálica vertical.</i><i>3. Los elementos pétreos de cubierta, fachadas y medianeras tendrán acabados tales que no produzcan brillos ni reflejos.</i><i>4. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista y los materiales deleznable.</i><i>5. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos o salientes tales como recercado de huecos, pilastras etc. hasta 15cm respecto de la alineación oficial.</i>



SUBZONA	RES 02-D
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	<i>Residencial unifamiliar</i>
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas</i>• <i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados.</i> <i>Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
USOS PROHIBIDOS	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>
OBSERVACIONES	
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>	

**Artículo 4.1.2.10. SUBZONA RES 02-E.**

SUBZONA	RES 02-E			
<p><i>Esta subzona de uso residencial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas que quedan fuera del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio.</i></p> <p><i>Se trata de edificación en tipología libre. Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 3,00 m²techo/m²suelo.</i></p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
<i>SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)</i>	50,00			
<i>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	4,00			
<i>FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	4,00			
<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	4,00			
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	<i>GENERAL</i>	<i>PLANTA BAJA</i>	<i>PLANTA SÓTANO</i>	<i>OTRAS PLANTAS</i>
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>Libre</i>	-	-	-
<i>A LINDEROS LATERALES (metros)</i>	<i>Libre</i>	-	-	-
<i>A LINDERO POSTERIOR (metros)</i>	<i>Libre</i>	-	-	-



SUBZONA	RES 02-E			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	3,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,00			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.			



SUBZONA	RES 02-E
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	<i>Se permiten cubiertas planas e inclinadas.</i>
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45.º
SEMISÓTANOS	<i>Permitidos.</i>
SÓTANOS	<i>Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.</i>
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>



SUBZONA	RES 02-E
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	<p><i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i></p>
BANDERINES	<p><i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i></p>
TOLDOS	<p><i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i></p>
ELEMENTOS SALIENTES	<p><i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial.</i></p>
OTRAS	<ol style="list-style-type: none"><i>1. Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada.</i><i>2. Se prohíben las soluciones de impermeabilización de fachadas y medianeras mediante uralita o chapa ondulada metálica vertical.</i><i>3. Los elementos pétreos de cubierta, fachadas y medianeras tendrán acabados tales que no produzcan brillos ni reflejos.</i><i>4. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista y los materiales deleznable.</i><i>5. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos o salientes tales como recercado de huecos, pilastras etc. hasta 15cm respecto de la alineación oficial.</i>



SUBZONA	RES 02-E
USOS	
<i>USO PORMENORIZADO MAYORITARIO</i>	<i>Residencial unifamiliar</i>
<i>USOS COMPATIBLES</i>	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i><i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i><i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i><i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Industrial:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
<i>USOS PROHIBIDOS</i>	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>
OBSERVACIONES	
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>	

**Artículo 4.1.2.11. Subzona IND 02-A.**

SUBZONA	IND 02-A			
<p><i>Esta subzona de uso industrial se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas con este uso que quedan fuera del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio, por ejemplo, la gasolinera del acceso sur.</i></p> <p><i>Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 1,50 m²techo/m²suelo.</i></p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
<i>SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)</i>	50,00			
<i>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	4,00			
<i>FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	4,00			
<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	4,00			
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
<i>RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)</i>	<i>No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.</i>	-	-	-



SUBZONA	IND 02-A			
A LINDEROS LATERALES (metros)	No se permiten en la banda delantera de la edificación. Libre en el resto.	-	-	-
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre	-	-	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %	-	-	-
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	1,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	9,50			
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.			



SUBZONA	IND 02-A
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<i>Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</i>
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	<i>Se permiten cubiertas planas e inclinadas.</i>
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45.º
SEMISÓTANOS	<i>Permitidos.</i>
SÓTANOS	<i>Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.</i>
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>



SUBZONA	IND 02-A
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	<p><i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i></p>
BANDERINES	<p><i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i></p>
TOLDOS	<p><i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i></p>
ELEMENTOS SALIENTES	<p><i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metro de la alineación oficial.</i></p>
OTRAS	<ol style="list-style-type: none"><i>1. Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada.</i><i>2. Los elementos pétreos de cubierta, fachadas y medianeras tendrán acabados tales que no produzcan brillos ni reflejos.</i><i>3. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista y los materiales deleznales.</i><i>4. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos o salientes tales como recercado de huecos, pilastras etc. hasta 15cm respecto de la alineación oficial.</i>



SUBZONA	IND 02-A
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	<i>Industrial</i>
USOS COMPATIBLES	<i>Residencial:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Todos. Situación: Todas.</i> <i>Terciario:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Todos. Situación: Todas.</i> <i>Dotacional:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i> <p><i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i></p>
USOS PROHIBIDOS	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>
OBSERVACIONES	
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>	

**Artículo 4.1.2.12. SUBZONA DPUB 02-A (EPCH/ZAM).**

SUBZONA	DPUB 02-A	(EPCH/ZAM)
<p><i>Esta subzona de uso dotacional público se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas con este uso que quedan dentro del Entorno de Protección del Conjunto Histórico, como por ejemplo el aparcamiento de grandes vehículos que se instaló en el acceso sur.</i></p> <p><i>Se le aplican condiciones estéticas y formales encaminadas a proteger la percepción del Conjunto Histórico y del Monasterio.</i></p> <p><i>No se establecen valores máximos de edificabilidad, puesto que se trata de un uso no lucrativo. Se someterá, en todo caso, a los parámetros formales derivados de la pertenencia al EPCH.</i></p> <p><i>En todos los casos, la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001), por la notable repercusión formal de estos edificios en la silueta de la población.</i></p>		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		100,00
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		6,00
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		6,00
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>



SUBZONA	DPUB 02-A		(EPCH/ZAM)	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre			
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre			
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %			
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Por ser público, no agota edificabilidad lucrativa			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2)			



SUBZONA	DPUB 02-A	(EPCH/ZAM)
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,50	
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.	
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.	
OTRAS CONDICIONES		
CUBIERTAS	No se admiten cubiertas planas.	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	10 grados	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45 grados	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.	



SUBZONA	DPUB 02-A	(EPCH/ZAM)
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>	
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>	
CONDICIONES ESTÉTICAS		
MARQUESINAS	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>	
BANDERINES	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>	
TOLDOS	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>	
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>	



SUBZONA	DPUB 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p><i>Cualquier actuación sobre edificación existente o nueva planta deberá precisar en la documentación las características estéticas de los materiales, para su aprobación previa se remite a la administración competente en materia de Patrimonio.</i></p> <p><i>Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada. Se perseguirá la eliminación de las chapas onduladas que tanto han proliferado en Guadalupe en los últimos años.</i></p> <p><i>En defecto del PECPH se utilizará la transcripción literal de las últimas indicaciones sobre los criterios de intervención en el Área de Rehabilitación integrada (A.R.I) de Guadalupe:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. No se admite la demolición ni en vaciado total de inmuebles. Se aceptan las rehabilitaciones de inmuebles que se encuentren en el Conjunto Histórico de Guadalupe, ya que poseen unas características tipológicas y valores artísticos e históricos, merecedoras de su conservación y restauración.</i><i>2. Se mantendrán las cubiertas de madera existentes, pudiéndose sustituir los elementos en mal estado de conservación por otros nuevos con las mismas características. Se admite la solución de "onduline" bajo teja o solución similar.</i><i>3. La cubrición se realizará con teja cerámica árabe, reutilizando la teja en buenas condiciones en la cobija y la nueva en la canal.</i><i>4. Se conservarán las chimeneas existentes y en su defecto se construirán unas nuevas de idénticas características para conservar la tipología de Conjunto Histórico.</i><i>5. Si se colocan canalones, estos serán de cinc o cobre con anclajes metálicos según la tipología de la zona.</i><i>6. Los aleros de madera en voladizo originales se mantendrán, siguiendo el estilo tradicional de la localidad. No se aceptarán aleros postizos que imiten o falseen la realidad.</i><i>7. Los huecos y vanos se realizarán con formato vertical, correspondiente a la tipología local.</i><i>8. Los dinteles de madera serán estructurales, si no estarán revocados en su totalidad.</i><i>9. Las carpinterías exteriores serán de madera, pudiéndose utilizar postigos o contraventanas.</i>	



SUBZONA	DPUB 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<ol style="list-style-type: none">10. <i>Las persianas exteriores serán las tradicionales de madera enrollables con cordel, en los inmuebles antiguos.</i>11. <i>La rejería será de hierro con diseño sencillo y pintado en negro.</i>12. <i>Los vierteaguas serán de lanchas de pizarra o de ladrillo apantillado propio en la arquitectura popular de Guadalupe.</i>13. <i>Los zaguanes de viviendas antiguas que tengan pavimentos de cantos rodados, baldosas de barro cocido cuadrangulares o cualquier tipo de solería de interés artístico, se tendrán que conservar por sus características estéticas.</i>14. <i>Los revestimientos se realizarán con mortero de cal, para conservar la tipología del Conjunto Histórico. Aceptándose la realización de falsa cantería con mortero de cal, esgrafiados tradicionales o fachadas encaladas.</i>15. <i>No se admite la colocación de aplacados de piedra, azulejos, ladrillo... de ningún tipo.</i>16. <i>Será necesaria la conservación y la rehabilitación de las dependencias auxiliares antiguas como son las cuadras, caballerizas, almazaras, cocinas matanceras... etc</i>17. <i>No se acepta la solución de retranqueos en fachada que no sean originales.</i>18. <i>Las puertas de garaje serán de tipo "pegaso" y forradas con tablones de madera con clavos o chinchetas de cabeza redondeada de hierro en negro.</i>19. <i>En el caso de ubicar parabólicas, antenas de TV o cualquier elemento de estas características no se colocarán en la fachada principal, deberán ir ocultos para que no impacten visualmente en el entorno.</i>20. <i>Se entregará presupuesto detallado por unidades de obra de las actuaciones a realizar.</i>21. <i>En el caso de que las obras afecten a elementos estructurales se entregará Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.</i>	



SUBZONA	DPUB 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p><i>NOTA: Tanto el comienzo de las obras sin que se haya resuelto el expediente como el incumplimiento de las especificaciones señaladas, llevará consigo la pérdida y anulación de las ayudas solicitadas.</i></p> <p><i>Las obras no podrán realizarse sin la previa licencia de obras.</i></p> <p><i>Dadas las características de la obra se deberán tomar las medidas de seguridad y precaución pertinentes durante el desarrollo de las mismas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.</i></p>	
USOS		
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	<i>Comunicaciones y equipamientos.</i>	
USOS COMPATIBLES	<i>Dotacional:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>• Todos. Destino: Público. Situación: En parcela exclusiva.</i>	
USOS PROHIBIDOS	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>	
OBSERVACIONES		
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>		

**Artículo 4.1.2.13. SUBZONA DPUB 02-B.**

SUBZONA	DPUB 02-B
<p><i>Esta subzona de uso dotacional público se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas con este uso que quedan FUERA del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio, como por ejemplo en Instituto de Educación Secundaria.</i></p> <p><i>No se establecen valores máximos de edificabilidad, puesto que se trata de un uso no lucrativo.</i></p> <p><i>En todos los casos, la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001), por la notable repercusión formal de estos edificios en la silueta de la población.</i></p>	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
<i>SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)</i>	100,00
<i>FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	6,00
<i>FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)</i>	6,00
<i>DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)</i>	6,00
<i>CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA</i>	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>



SUBZONA	DPUB 02-B			
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre			
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre			
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %			
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	Por ser público no agota edificabilidad lucrativa			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	10,00. Salvo que las características inherentes a su uso hicieran preciso superarla.			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	3 (PB+2)			



SUBZONA	DPUB 02-B
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	12,50 Salvo que las características inherentes a su uso hicieran preciso superarla.
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00 Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	Se permiten cubiertas planas e inclinadas.
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45.º
SEMISÓTANOS	Permitidos.
SÓTANOS	Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.



SUBZONA	DPUB 02-B
<i>BAJOCUBIERTAS</i>	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>
<i>CUERPOS VOLADOS</i>	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>
CONDICIONES ESTÉTICAS	
<i>MARQUESINAS</i>	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>
<i>BANDERINES</i>	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>
<i>TOLDOS</i>	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>
<i>ELEMENTOS SALIENTES</i>	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>



SUBZONA	DPUB 02-B
OTRAS	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Cualquier actuación sobre edificación existente o nueva planta deberá precisar en la documentación las características estéticas de los materiales exteriores para su aprobación previa por parte del Ayuntamiento en cuanto a las condiciones estéticas.</i>2. <i>Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada.</i>3. <i>Se prohíben las soluciones de impermeabilización de fachadas y medianeras mediante uralita o chapa ondulada metálica vertical.</i>4. <i>En planta baja se permite la ubicación de lunas de escaparate, teniendo el Ayuntamiento facultad para denegar permiso a una actuación concreta previo informe técnico municipal.</i>5. <i>Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista y los materiales deleznales.</i>6. <i>Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos o salientes tales como recercado de huecos, pilastras etc. hasta 15cm respecto de la alineación oficial.</i>
USOS	
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Comunicaciones y equipamientos.
USOS COMPATIBLES	Dotacional: <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público. Situación: En parcela exclusiva.</i>
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.
OBSERVACIONES	
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>	

**Artículo 4.1.2.14. SUBZONA DPRIV 02-A (EPCH/ZAM).**

SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
<p><i>Esta subzona de uso dotacional privado se define dentro de la ZOU 02 y se aplica a las manzanas con este uso que quedan DENTRO del Entorno de Protección del Conjunto Histórico y Zona de Amortiguamiento del Monasterio, como por ejemplo las pistas deportivas pertenecientes al Parador.</i></p> <p><i>En todos los casos, la construcción de nuevos edificios y la modificación, para los existentes, de alineaciones, rasantes o volúmenes precisará redacción de Estudio de Detalle (Artículo 73 LSOTEX/2001), por la notable repercusión formal de estos edificios en la silueta de la población.</i></p>		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN		
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)	100,00	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00	
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)	6,00	
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)	6,00	
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA	<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>	



SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Libre			
A LINDEROS LATERALES (metros)	Libre			
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Libre			
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
OCUPACIÓN (%)	100 %			
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	1,00			
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,00			
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	2 (PB+1)			



SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	9,50	
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.	
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.	
OTRAS CONDICIONES		
CUBIERTAS	No se admiten cubiertas planas.	
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	10 grados	
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	45 grados	
SEMISÓTANOS	Permitidos.	



SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
SÓTANOS	<i>Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.</i>	
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>	
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>	
CONDICIONES ESTÉTICAS		
MARQUESINAS	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>	
BANDERINES	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>	
TOLDOS	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>	
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>	



SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p data-bbox="608 432 1356 584"><i>Cualquier actuación sobre edificación existente o nueva planta deberá precisar en la documentación las características estéticas de los materiales, para su aprobación previa se remite a la administración competente en materia de Patrimonio.</i></p> <p data-bbox="608 656 1362 745"><i>Las medianeras se tratarán constructivamente como lienzos de fachada. Se perseguirá la eliminación de las chapas onduladas que tanto han proliferado en Guadalupe en los últimos años.</i></p> <p data-bbox="608 813 1356 902"><i>En defecto del PECPH se utilizará la transcripción literal de las últimas indicaciones sobre los criterios de intervención en el Área de Rehabilitación integrada (A.R.I) de Guadalupe:</i></p> <ol data-bbox="659 992 1356 1888" style="list-style-type: none"><i>1. No se admite la demolición ni en vaciado total de inmuebles. Se aceptan las rehabilitaciones de inmuebles que se encuentren en el Conjunto Histórico de Guadalupe, ya que poseen unas características tipológicas y valores artísticos e históricos, merecedoras de su conservación y restauración.</i><i>2. Se mantendrán las cubiertas de madera existentes, pudiéndose sustituir los elementos en mal estado de conservación por otros nuevos con las mismas características. Se admite la solución de "onduline" bajo teja o solución similar.</i><i>3. La cubrición se realizará con teja cerámica árabe, reutilizando la teja en buenas condiciones en la cobija y la nueva en la canal.</i><i>4. Se conservarán las chimeneas existentes y en su defecto se construirán unas nuevas de idénticas características para conservar la tipología de Conjunto Histórico.</i><i>5. Si se colocan canalones, estos serán de cinc o cobre con anclajes metálicos según la tipología de la zona.</i><i>6. Los aleros de madera en voladizo originales se mantendrán, siguiendo el estilo tradicional de la localidad. No aceptarán aleros postizos que imiten o falseen la realidad.</i>	



SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="657 432 1353 495">7. <i>Los huecos y vanos se realizarán con formato vertical, correspondiente a la tipología local.</i><li data-bbox="657 521 1294 584">8. <i>Los dinteles de madera serán estructurales, si no estarán revocados en su totalidad.</i><li data-bbox="657 611 1257 674">9. <i>Las carpinterías exteriores serán de madera, pudiéndose utilizar postigos o contraventanas.</i><li data-bbox="657 701 1310 795">10. <i>Las persianas exteriores serán las tradicionales de madera enrollables con cordel, en los inmuebles antiguos.</i><li data-bbox="657 822 1342 884">11. <i>La rejería será de hierro con diseño sencillo y pintado en negro.</i><li data-bbox="657 911 1358 1005">12. <i>Los vierteaguas serán de lanchas de pizarra o de ladrillo aplanillado propio en la arquitectura popular de Guadalupe.</i><li data-bbox="657 1032 1329 1193">13. <i>Los zaguanes de viviendas antiguas que tengan pavimentos de cantos rodados, baldosas de barro cocido cuadrangulares o cualquier tipo de solería de interés artístico, se tendrán que conservar por sus características estéticas.</i><li data-bbox="657 1220 1329 1382">14. <i>Los revestimientos se realizarán con mortero de cal, para conservar la tipología del Conjunto Histórico. Aceptándose la realización de falsa cantería con mortero de cal, esgrafiados tradicionales o fachadas encaladas.</i><li data-bbox="657 1408 1321 1471">15. <i>No se admite la colocación de aplacados de piedra, azulejos, ladrillo... de ningún tipo.</i><li data-bbox="657 1498 1334 1624">16. <i>Será necesaria la conservación y la rehabilitación de las dependencias auxiliares antiguas como son las cuadras, caballerizas, almazaras, cocinas matanceras... etc</i>	



SUBZONA	DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
OTRAS	<p data-bbox="657 488 1326 551">17. <i>No se acepta la solución de retranqueos en fachada que no sean originales.</i></p> <p data-bbox="657 577 1366 672">18. <i>Las puertas de garaje serán de tipo “pegaso” y forradas con tablonos de madera con clavos o chinchetas de cabeza redondeada de hierro en negro.</i></p> <p data-bbox="657 698 1326 826">19. <i>En el caso de ubicar parabólicas, antenas de TV o cualquier elemento de estas características no se colocarán en la fachada principal, deberán ir ocultos para que no impacten visualmente en el entorno.</i></p> <p data-bbox="657 853 1331 916">20. <i>Se entregará presupuesto detallado por unidades de obra de las actuaciones a realizar.</i></p> <p data-bbox="657 943 1326 1070">21. <i>En el caso de que las obras afecten a elementos estructurales se entregará Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.</i></p> <p data-bbox="703 1160 1358 1288"><i>NOTA: Tanto el comienzo de las obras sin que se haya resuelto el expediente como el incumplimiento de las especificaciones señaladas, llevará consigo la pérdida y anulación de las ayudas solicitadas.</i></p> <p data-bbox="703 1357 1358 1420"><i>Las obras no podrán realizarse sin la previa licencia de obras.</i></p> <p data-bbox="703 1489 1358 1738"><i>Dadas las características de la obra se deberán tomar las medidas de seguridad y precaución pertinentes durante el desarrollo de las mismas, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.</i></p>	



SUBZONA		DPRIV 02-A	(EPCH/ZAM)
USOS			
USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	Equipamientos		
USOS COMPATIBLES	<p><i>Residencial:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas</i> <p><i>Terciario:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i>• <i>Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas.</i>• <i>Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo.</i> <p><i>Dotacional:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Todos. Destino: Público y privado. Situación: En parcela exclusiva.</i>		
USOS PROHIBIDOS	Los no explícitamente permitidos.		
OBSERVACIONES			
<p><i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i></p>			

**Artículo 4.1.2.15. SUBZONA ZV 02-A (EPCH/ZAM).**

SUBZONA		ZV 02-A		
<p><i>Esta subzona de uso dotacional público zona verde se define en la ZOU 02 fuera del Entorno de Protección del Conjunto Histórico.</i></p> <p><i>Tras el estudio de edificabilidad materializada, se ha establecido una edificabilidad neta por parcela de 0,10 m²techo/m²suelo. Aunque, al igual que en el caso anterior, no consume edificabilidad lucrativa, se limita la edificabilidad para no desvirtuar el carácter de zona verde. Las edificaciones que se prevén en estos espacios son los kioscos, bares, templetos de música y similares.</i></p>				
CONDICIONES DE PARCELACIÓN				
SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados)		-		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-		
FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros)		-		
DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros)		-		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA		<i>Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo.</i>		
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS				
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS
RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros)	Mínimo = 3,00	-	-	-



SUBZONA		ZV 02-A			
A LINDEROS LATERALES (metros)	Mínimo = 3,00	-	-	-	
A LINDERO POSTERIOR (metros)	Mínimo = 3,00	-	-	-	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
	GENERAL	PLANTA BAJA	PLANTA SÓTANO	OTRAS PLANTAS	
OCUPACIÓN (%)	10 %				
EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo)	0,10				
EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo)	-				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	5,00				
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas)	1				
ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	7,50				
ALTURA DE LAS INSTALACIONES	2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras.				



SUBZONA	ZV 02-A
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	<i>Se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio en su confluencia con el terreno, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30.º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.</i>
OTRAS CONDICIONES	
CUBIERTAS	<i>Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.</i>
PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS	-
SEMISÓTANOS	<i>Permitidos.</i>
SÓTANOS	<i>Se permiten dos plantas bajo rasante. La profundidad altimétrica máxima edificable será de 10,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro.</i>
BAJOCUBIERTAS	<i>No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación.</i>



SUBZONA	ZV 02-A
CUERPOS VOLADOS	<i>Permitidos abiertos y cerrados sobre la alineación oficial hasta un saliente máximo de 1,00 metro. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>
CONDICIONES ESTÉTICAS	
MARQUESINAS	<i>En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado.</i>
BANDERINES	<i>En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado.</i>
TOLDOS	<i>En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado.</i>
ELEMENTOS SALIENTES	<i>Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 1,00 metros de la alineación oficial. En caso de que se invada la zona de rodadura, no podrán situarse a una cota por debajo de 4,00 metros sobre la rasante.</i>
OTRAS	



SUBZONA		ZV 02-A
USOS		
<i>USO PORMENORIZADO MAYORITARIO</i>	<i>Comunicaciones y equipamientos.</i>	
<i>USOS COMPATIBLES</i>	<i>Terciario:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>Comercial. Destino: Público. Situación: En edificio exclusivo.</i><i>Recreativo. Destino: Público. Situación: En edificio exclusivo.</i> <i>Dotacional:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>Todos. Destino: Público. Situación: Todas.</i> <i>Nota aclaratoria: Los destinos pueden ser públicos o privados. Las situaciones de compatibilidad pueden ser en edificio exclusivo, o en planta baja y/o en planta primera, o todas.</i>	
<i>USOS PROHIBIDOS</i>	<i>Los no explícitamente permitidos.</i>	
OBSERVACIONES		
<i>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</i>		

**Artículo 4.1.2.16. ACTUACIONES PUNTUALES MUNICIPALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

En el entorno de la Carretera EX – 118 se ha definido una actuación puntual, que precisará proyecto parcial o total de urbanización de partes del viario. Se deriva de la adecuación a los sucesivos informes sectoriales DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CÁCERES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INFRAESTRUCTURAS.

Actuación puntual 1: ZONA SALA DE VELATORIOS

Se ha propuesto una ordenación de márgenes, de la que en el Plan General solamente se pueden dar los parámetros de ordenación detallada, correspondiendo a un ulterior proyecto las determinaciones de diseño finales.

Se ha establecido que se debe construir una barrera física a tres metros de la calzada.

Asimismo, se prevé dismantelar una zona de juegos infantiles que se encuentra junto a la carretera. En su lugar se ubicará un aparcamiento para los vehículos con el objeto de evitar peligros, ya que no existe espacio suficiente en las calles aledañas y se usan los márgenes de la carretera para aparcar.

En fase de proyecto se habrán de determinar las medidas exactas, las zonas de rodadura y aparcamiento, y tipos de giros permitidos.

Actuación puntual 2: En el fragmento de manzana de suelo urbano consolidado contiguo a la OPO-06, se ha establecido una sencilla actuación puntual AP-2 hasta enlazar con la alineación de OPO-06, que solo precisa proyecto parcial de urbanización. Además, se establece la línea límite de edificación dentro de las parcelas a 8 metros de la arista exterior de la calzada dicha carretera.

Artículo 4.1.2.17. ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

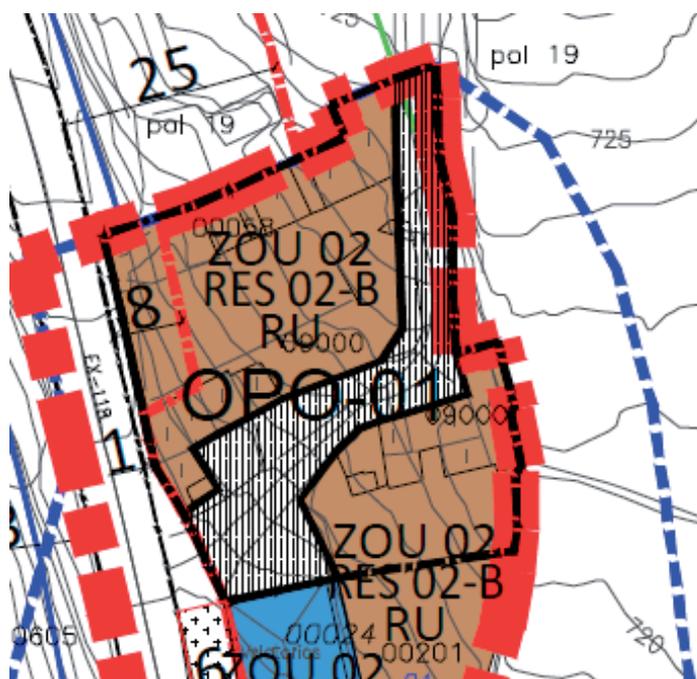
Actuación edificatoria 1: En el fragmento de manzana de suelo urbano consolidado contiguo a la UAU-09, hasta enlazar con la alineación. Además, se establece la línea límite de edificación dentro de las parcelas a 8 metros de la arista exterior de la calzada dicha carretera. Será de ejecución privada, como condición para la edificación.

Actuación edificatoria 2 y 3: Cada una las parcelas que da frente a estas actuaciones debe dotarse de su acerado. Será de ejecución privada, como condición para la edificación.

CAPÍTULO 4.2

FICHAS DE GESTIÓN DE CARÁCTER DETALLADO DE LAS OBRAS
PÚBLICAS ORDINARIAS**Artículo 4.2.1.1. OPO-01.**

OPO-01



En principio se considera suficiente con el tratamiento adecuado de la zona sombreada en el fragmento de plano. No obstante, en la fase de ejecución, mediante proyecto de urbanización completo o parcial, según su caso, se determinará el alcance pormenorizado, así como los reajustes necesarios, propios de la fase de proyecto. No se contempla la obligación de realizar estudio de detalle.

**OBRAS PROPUESTAS**

- Pavimentación del viario. **COMPLETAR**

- Red de abastecimiento de agua potable. **COMPLETAR**

- Red de electricidad. **EXISTE.**

- Alumbrado público. **PROPUESTO**

- Red de saneamiento. **COMPLETAR**

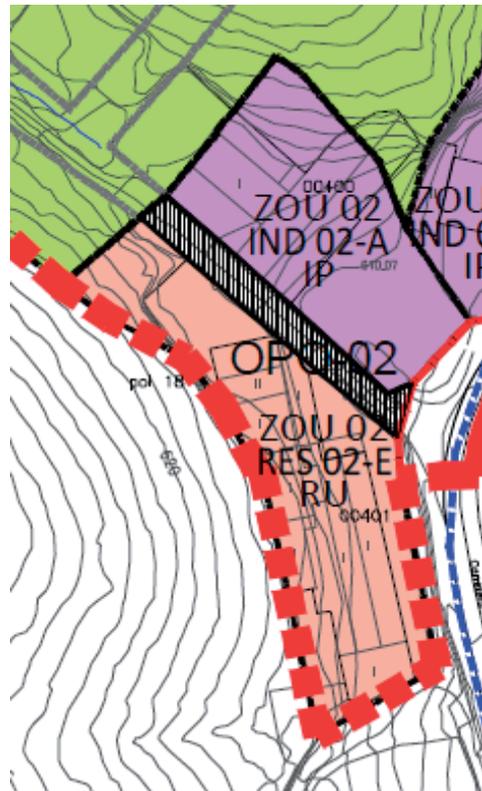
CESIONES

- No se precisan cesiones de aprovechamiento lucrativo.

- En cuanto al viario, se cederá gratuitamente y acondicionará pavimentación hasta la alineación, con el objeto de facilitar el acceso al helipuerto.

Artículo 4.2.1.2. OPO-02.

OPO-02



En principio se considera suficiente con el tratamiento adecuado de la zona sombreada en el fragmento de plano. No obstante, en la fase de ejecución, mediante proyecto de urbanización completo o parcial, según su caso, se determinará el alcance pormenorizado, así como los reajustes necesarios, propios de la fase de proyecto. No se contempla la obligación de realizar estudio de detalle.

**OBRAS PROPUESTAS**

- Pavimentación del viario. EXISTE

- Red de abastecimiento de agua potable. PROPUESTO

- Red de electricidad. EXISTE.

- Alumbrado público. EXISTE

- Red de saneamiento. COMPLETAR

CESIONES

- No se establecen cesiones de viario ni de aprovechamiento lucrativo



CAPÍTULO 4.3 ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

Sección 4.3.1. RED VIARIA

Artículo 4.3.1.1. Red viaria.

Los viarios de nueva creación están sujetos a dos condicionantes: la normativa aplicable y el número de aparcamientos que haya que disponer en ellos en función de la ordenación del ámbito en que se encuentren.

La Orden VIV/561/2010 del Ministerio de Vivienda de condiciones básicas de accesibilidad establece que, en todo el desarrollo del itinerario peatonal accesible, la pendiente transversal máxima será del 2 % y la longitudinal del 6 %. Por lo tanto, el viario entero queda condicionado a estas pendientes, para permitir que el tránsito peatonal, en plataforma mixta, en acerado, o en cruce de peatones, pueda ser accesible. Esto se aplica a todos los viarios nuevos de este Plan, salvo las excepciones que se indican en este apartado.

Los viarios que no vengán recogidos en estos ejemplos se realizarán de forma análoga, en cumplimiento de la normativa vigente.

— Viario exclusivamente peatonal accesible.

Si se trata de un viario exclusivamente peatonal, no se contempla la necesidad de girar con vehículos: El Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003 indica en la Norma U.1.2.2 un ancho mínimo de 3,50 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 3,00 metros.

— Viario tipo exclusivamente peatonal no accesible.

Si se trata de un viario exclusivamente peatonal complementado por otro accesible puede realizarse mediante peldañado que cumpla las instrucciones del Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003, e incluso en casos de muy difícil topografía se admitirán soluciones diferentes.

— Viario mixto peatonal-rodado mínimo sin aparcamiento.

El Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003, recoge las dimensiones de los viales en base a su destino. Para que en él sea posible realizar un giro o cambio de dirección de un vehículo a motor, la Norma U.1.2.2 de las Normas Técnicas del referido decreto refiere un ancho mínimo de 6,50 metros.



Si se trata de acceso exclusivo a garajes domésticos se admite un ancho menor en tramos concretos, pero los giros cuentan con al menos 6,50 metros, siempre y cuando el giro y retorno se puedan resolver en el interior de la parcela o más adelante en el mismo viario y el espacio resultante pueda considerarse espacio exterior seguro para la protección contra incendios.

- Tramo de viario de doble sentido con acerado, con alumbrado, con aparcamiento, con cruce entre itinerario peatonal y vehicular mediante paso de peatones a nivel de acerado.

Rodadura:

Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 2,50 metros para cada sentido.

Acerado:

La Orden VIV/561/2010 establece en el artículo 5 que el itinerario peatonal accesible en todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros. En el artículo 10 establece que el itinerario peatonal accesible nunca podrá ser invadido por un elemento de urbanización, como alumbrado público, jardinería (también artículo 18) y mobiliario (también en artículo 26).

La altura de la acera se establece en 10 cm, que es suficientemente perceptible para evitar tropiezos, y a la vez no supera los 15 cm que indica la Norma U.1.1.5 del Reglamento de Accesibilidad de Extremadura.

El ancho final del acerado en este caso viene dado por la incorporación del alumbrado público. Se concluye por tanto un ancho de acera de 2,25 metros.

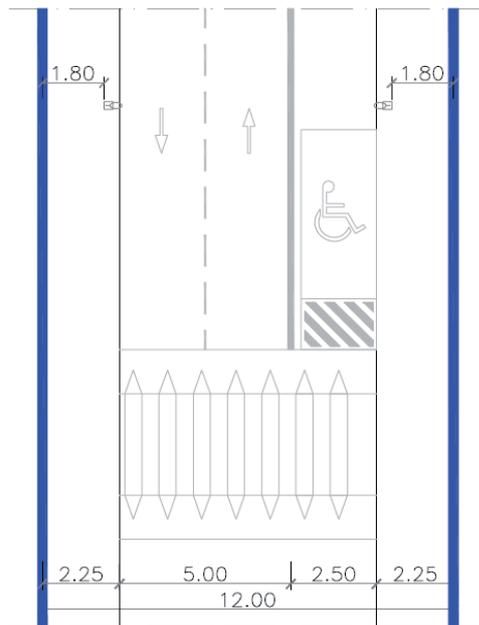
Aparcamientos:

Las plazas de aparcamiento accesibles tienen unas dimensiones mínimas (artículo 35.3 de la Orden Ministerial) de 2,20x5,00 metros, por lo que aplicaremos un ancho de 2,50m y una longitud de 5,00m.

Ancho total:

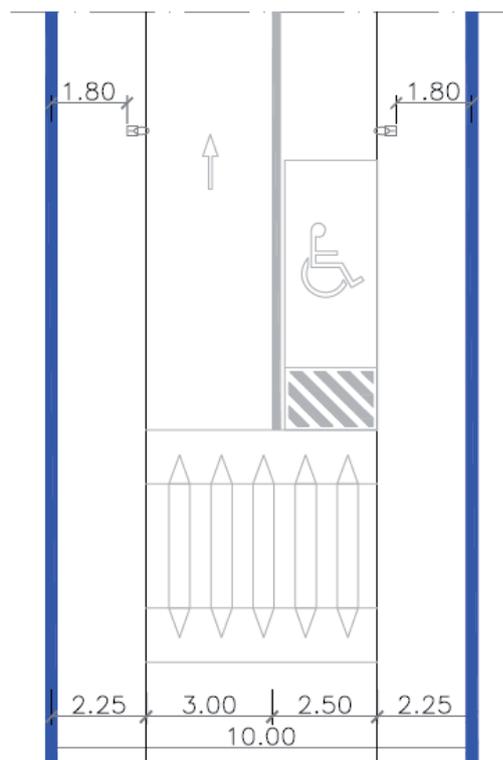
Con aparcamiento en cordón: 12,00 metros.

Con aparcamiento en batería: 14,50 metros.



- Tramo de viario de un sentido con acerado, con alumbrado, con aparcamiento, con cruce entre itinerario peatonal y vehicular mediante paso de peatones a nivel de acerado.

Igual que el anterior, pero dejando un carril de rodadura de 3,00 metros.

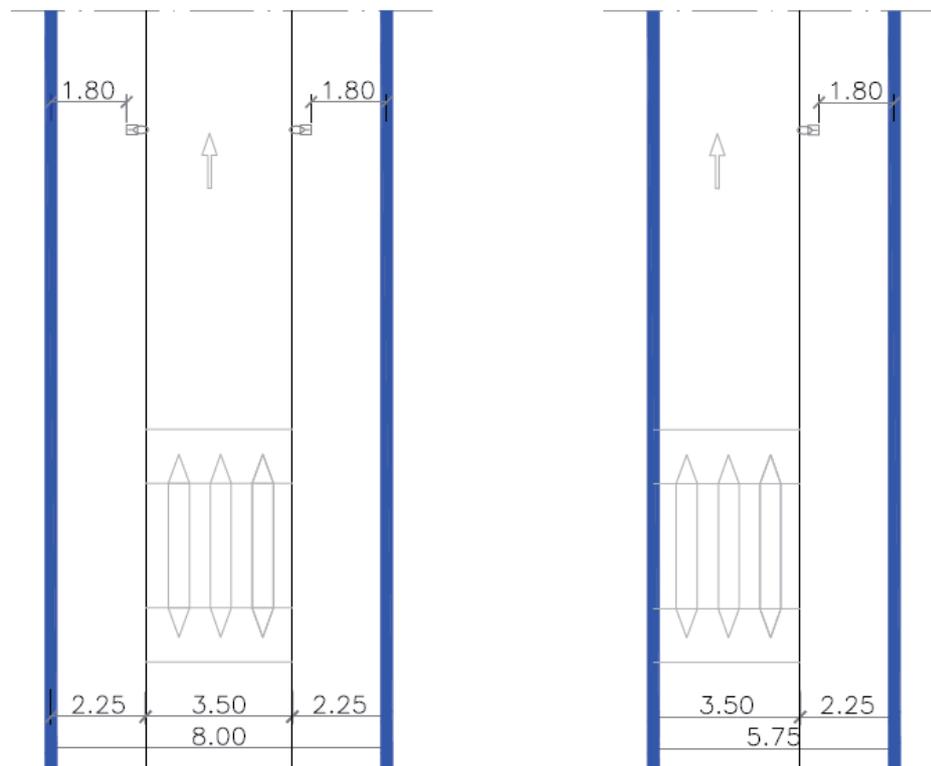


Ancho total:

Con aparcamiento en cordón: 10,00 metros.

Con aparcamiento en batería: 12,50 metros

En estrechamientos puntuales sin aparcamiento o sin acerado a un lado



- Viario en polígonos industriales. Aunque no se ha previsto en esta versión, se podrá en un futuro acoger a este tipo

Este viario se aplica en polígonos industriales de entidad, cuando se precisan dos sentidos de tráfico, con preeminencia de tráfico pesado, y aparcamientos en cordón a un lado.

Las plazas adaptadas irán junto al paso de peatones, para permitir la subida al acerado.

El acerado de 3,10 metros permite la rampa de bajada del acerado al paso de peatones dentro del ancho de la acera, ya que no hay badenes. Permite el alumbrado y otros



elementos urbanos en la acera, liberando la banda de aparcamiento para dar acogida a más vehículos.

Ancho total mínimo: 14,70 metros.

En caso de precisar un solo sentido de tráfico, se procederá de forma análoga, con un ancho total mínimo de 11,70 metros.

Por el contrario, si se precisaran más plazas de aparcamiento y hubieran de disponerse a ambos lados, el ancho total mínimo sumará 2,50 metros a los anteriores.

En las intersecciones se tendrán radios de giro de 11,35 metros, referidos al centro del eje director del vehículo.



ANEXO II

A. RESUMEN EJECUTIVO

Este capítulo es justificativo y descriptivo, y sirve como resumen de las líneas generales de la ordenación.

A.1. ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El Plan General Municipal de Guadalupe fue elaborado por el equipo dirigido por Doña Inmaculada García Sanz, arquitecta colegiada en Extremadura con número 432989.

— Han colaborado en la elaboración:

— Doña Marta Pérez Gonzalo, arquitecta.

— Doña Gema Alarcó Cocaña, arquitecta.

— Doña Raquel García Laureano, bióloga.

— Lucila Oses Giménez de Aragón, geógrafa.

— Doña Ana Cerro Casco, administrativa.

— Don Javier Donoso Barrau, arquitecto.

A.2. ÁMBITO Y TIPO DE PLAN GENERAL

El Plan General Municipal de Guadalupe (Cáceres) define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal. No se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes y tampoco presenta zonas del término municipal fuera del ámbito del plan, por no ser necesario ni conveniente.

Guadalupe tiene la singularidad urbanística de que es uno de los pueblos de Extremadura que no cuenta con planeamiento urbanístico anterior a este Plan General. Por tanto, las determinaciones se realizan ex novo mediante la aplicación de la legislación vigente.

Guadalupe cuenta en 2016 con 1999 habitantes. El Plan General Municipal no ha sido redactado con arreglo a lo establecido en la disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sobre el planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios, aplicable potestativamente a aquellos con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho.



Se consideró durante la fase de redacción que, puesto que se trataba de la primera figura de planeamiento, teniendo en cuenta la precariedad que produce la ausencia de figura previa de Planeamiento, era preferible priorizar los aspectos de la ordenación estructural sobre la detallada.

Se decidió no aportar toda la ordenación detallada completa de los nuevos desarrollos en suelo urbano no consolidado y urbanizable, pues se contaba con importantes bolsas de crecimiento (especialmente el suelo urbanizable al sur, conocido como "convenio Plaza"), de las que era más conveniente posponer la ordenación detallada a la fase de ejecución. Del mismo modo, también se ha considerado que era mejor dejar la zona de las Viñas en ordenación estructural únicamente, pues por su ubicación podría llegar a albergar tanto viviendas como uso hotelero. Estas zonas se especifican en sus apartados concretos.

Todo ello impedía la aplicación de la mencionada disposición adicional tercera, puesto que esta requiere que se presente toda la ordenación detallada completa, de modo que se optó por realizar un Plan General no simplificado.

Sin embargo, sí se ha considerado conveniente aplicar parte del espíritu de dicha disposición, de manera que se ha respetado el índice de que la suma del suelo urbano no consolidado y urbanizable no supere el 50 % del suelo urbano consolidado, como se indica en el apartado resumen de clasificación.

A.3. ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

A.3.1. Protección del patrimonio

Sobre el ámbito del término municipal de Guadalupe confluyen importantes figuras de protección que van a determinar de modo sustancial la ordenación del Plan General, tanto en el núcleo urbano como en el entorno rural.

En primer lugar, se ha de tener en cuenta la presencia del Real Monasterio de Santa María de Guadalupe, incluido con el número 665 en la lista de Bienes Patrimonio de la Humanidad de la UNESCO.

Por parte de la autoridad española, el Santuario ya había sido declarado como Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento el 1 de marzo de 1879.

Además, en la sesión treinta y seis del Comité del Patrimonio de la Humanidad de junio-julio de 2012 se aprobó la delimitación gráfica de la zona de amortiguamiento del Monasterio con el objeto de proteger y mejorar su entorno, según la propuesta gráfica remitida por el Estado Español.

Por otra parte, la Puebla de Guadalupe también había sido declarada Conjunto Histórico por Decreto de la Jefatura del Estado de 27 de



septiembre de 1943 (BOE de 10 de octubre de 1943). Esta declaración, sin embargo, no llevó aparejada la publicación de una documentación gráfica sobre el ámbito del Conjunto Histórico, de la cual se ha carecido hasta el día de hoy.

En el Presente Plan General se propone una delimitación de Conjunto Histórico sobre la base de las antiguas versiones de Normas Subsidiarias, Plan General y Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, cuya tramitación ya había sido iniciada, buscando el consenso entre las Administraciones locales y autonómicas interesadas en la materia. Concretamente, se utilizó la delimitación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico, al que el Ayuntamiento dio aprobación inicial el 7 de abril de 2005, publicado en el DOE n.º 66 del 9 de junio de 2005, si bien su tramitación no ha experimentado avances desde entonces.

Igualmente, existen otros Bienes de Interés Cultural fuera del Conjunto Histórico, especialmente el Humilladero, la Granja de Valdefuentes y la Granja de Mirabel, declarados en 1931 con la categoría de Monumentos (existen otros como escudos y cruces, que también se recogen en el Catálogo). Del mismo modo, en 2017 se declaró también el Arca del Agua como bien de Interés Cultural.

El término municipal cuenta además con un elevado número de bienes y yacimientos arqueológicos inventariados por la Consejería de Cultura, algunos en el núcleo urbano, pero fuera del conjunto histórico, y otros en el entorno rural.

Por su parte, los demás elementos inventariados por la Consejería competente en Cultura también serán tratados convenientemente en el Documento de Catálogo.

El Catálogo de este Plan General incluye una ficha especial denominada Conjunto Histórico, por la que se remite al futuro Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y se indica que se habrá de atender a la Consejería Competente en lo que indique hasta la elaboración de dicho Plan Especial.

A.3.2. Protección del medio ambiente

El término municipal de Guadalupe cuenta con una importante cantidad de terrenos en los que se dan valores medioambientales que se habrán de ordenar para proteger sus valores y así poder transmitirlos a las generaciones venideras. Concurren en el término municipal ámbitos con sus valores y regulaciones medioambientales específicas que el Plan General habrá de integrar en lo que atañe a sus competencias propias.



A.3.3. Protección y funcionalidad de las infraestructuras

Para los terrenos con incidencia de carreteras, se incluirá en el suelo no urbanizable de protección toda la zona de afección excepto donde por preexistencia de edificaciones u otros motivos sea necesaria otra clasificación.

Por otro lado, no existen vías pecuarias clasificadas en el término municipal, aunque existe un camino denominado Cañada de Miramontes, por ejemplo, y otros de similar denominación.

Existe una vía férrea que se inició en el periodo de desarrollismo franquista, la cual no llegó a entrar en uso. Como infraestructuras importantes cuenta con el notable viaducto de hormigón armado, de ojos parabólicos. En la actualidad se utiliza como camino peatonal, formando parte de itinerarios senderistas turísticos tipo vías verdes. Por su parte, el túnel bajo la actual carretera EX-118 se utiliza como paso de instalaciones y camino peatonal. Por último, la estación y plataforma de andenes se ha propuesto como zona de equipamiento municipal en suelo urbanizable. Todo ello conduce a concluir que no es preciso añadir una mayor previsión de protección en suelo no urbanizable a causa de la infraestructura férrea.

A.4. RESUMEN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO

Por la suma de todas las circunstancias anteriores el suelo no urbanizable protegido alcanzará un porcentaje elevado respecto al total del término municipal.

A continuación, se inserta la tabla resumen de las clases de suelo resultantes:

CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	
Total del Término Municipal				68.205.532,16	100,00 %
SUELO URBANO				689.956,14	1,01 %
SUELO URBANIZABLE				84.016,02	0,12 %
SUELO NO URBANIZABLE				67.431.560,00	98,87 %
	COMÚN			1.712.187,85	2,51 %



CLASE	CATEGORÍA	VARIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	
	PROTEGIDO			65.719.372,15	96,35 %
		NATURAL			
			ZEC + ZEPA "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque"		
			"Corredor Ecológico y de Biodiversidad Río Gualupejo" +ZEC "Río Gualupejo"		
			Hábitat		
		ESTRUCTURAL			
			Agrícola		
		AMBIENTAL			
			Cauces		
		INFRAESTRUCTURAS			
			Carreteras		
		CULTURAL			
			Arqueológico		

A.5. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE GUADALUPE

Como se ha indicado, al no haber Planeamiento Urbanístico previo, el núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable) se ha delimitado sin partir de una clasificación previa, acudiendo a las Leyes del Suelo estatales y autonómicas vigentes, concretamente la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007 vigente.

La ordenación del núcleo urbano se ha regido por las directrices siguientes:

- Clarificar la delimitación para el Conjunto Histórico.
- Asunción en el Plan General de la Zona de Amortiguamiento para protección del Santuario como elemento de patrimonio de la humanidad n.º 665.
- Establecimiento de criterios y delimitación del suelo urbano.
- Ordenación del suelo urbano y urbanizable en Zonas de Ordenación Urbanística.
- Establecimiento de los criterios, delimitación y extensión del suelo urbanizable.
- Asunción de los parámetros legales sobre la densidad de la ciudad.
- Definición y justificación de la necesidad de obras públicas ordinarias para completar la urbanización en las zonas que lo precisan del suelo urbano.
- Definición y justificación de la propuesta de nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano y urbanizable.
- Establecimiento de subzonas de ordenanza en las distintas ZOU.

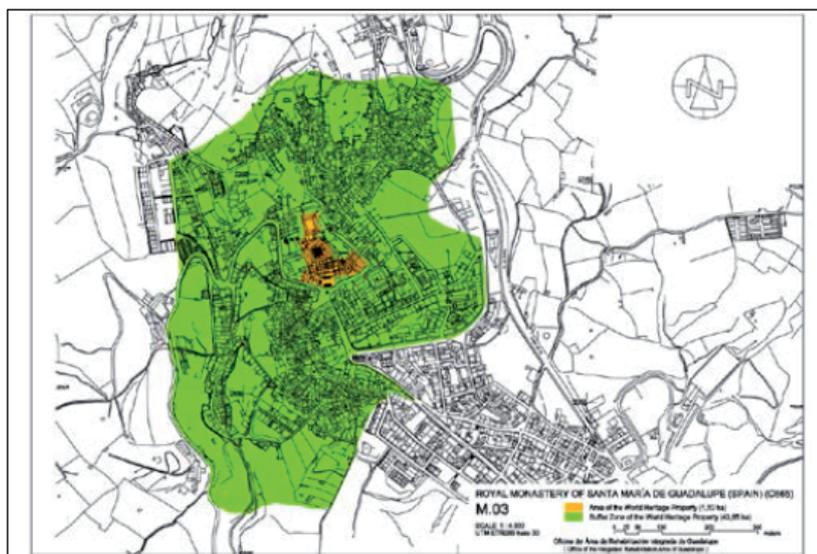
A.5.1. CRITERIOS Y DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN

La Puebla de Guadalupe fue declarada Conjunto Histórico por Decreto de la Jefatura del Estado de 27 de septiembre de 1943 (BOE de 10 de octubre de 1943). La declaración no contó con delimitación gráfica, situación que se ha mantenido hasta el día de hoy.

El Perímetro que aquí se presenta ha sido realizado a partir del que se contenía en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico, al que el Ayuntamiento dio aprobación inicial el 7 de abril de 2005, publicado en el DOE n.º 66 del 9 de junio de 2005, si bien su tramitación no ha experimentado avances desde entonces.

A.5.1.1. ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL MONASTERIO (UNESCO WHC N.º 665), BASE PARA EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

Se asumió íntegramente la Zona de Amortiguamiento del Monasterio tal y como se recoge en la documentación publicada por la UNESCO.



Clarifications of property boundaries and sizes by States Parties in response to the Retrospective Inventory

Property	Royal Monastery of Santa María de Guadalupe
Identification	ES-665
Date of inscription	1993
Area of the inscribed property	1.10 ha
Area of the buffer zone	43.65 ha
Date of receipt of the clarification	01/12/2011

Technical Summary:

The State Party has provided a clear map of the site, displaying the boundaries of the inscribed property and its buffer zone. The area in hectares of the inscribed property and its buffer zone has also been indicated.

De manera paralela, esta zona de amortiguamiento del Monasterio se hizo coincidir con el Entorno de Protección del Conjunto Histórico.

No obstante, había que tener en cuenta también que esta zona de amortiguamiento sobresalía del suelo urbano y urbanizable, lo cual se ha indicado en los planos de ordenación para eventuales actuaciones en el suelo no urbanizable próximo al núcleo urbano.

A.5.2. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

Como se ha indicado, al no haber Planeamiento Urbanístico previo, el núcleo urbano (suelo urbano y urbanizable) se ha delimitado sin poder partir de una clasificación previa.

El criterio para clasificar un terreno como urbano ha sido aplicar conjuntamente el artículo 9 "Suelo Urbano" de la vigente Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y su modificación mediante Ley 9/2010, así como el artículo 3.1 "Suelo Urbano" y la disposición adicional primera "Régimen urbanístico de los municipios sin planeamiento general", del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

En esta disposición adicional primera del Reglamento de Planeamiento se indica que "tendrán consideración de urbanos los que cumplan con el artículo 3.1.º". Así pues, los terrenos deben formar parte del núcleo de población y contar como mínimo con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Se ha incluido en el suelo urbano tanto el suelo con la urbanización en funcionamiento como aquel cuya urbanización se está completando durante el tiempo de la elaboración de este Plan General Municipal.

Para la clasificación como urbano consolidado o urbano no consolidado, se ha aplicado el artículo 9.2 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y el 4.2.c del Reglamento de Planeamiento de Extremadura que se refiere a los suelos urbanos considerados así en virtud del artículo 3.1.º pero que "su urbanización o nivel de urbanización no comprenda los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada".

Se han incluido los terrenos que presentan viviendas y otras edificaciones anteriores a la redacción de este Plan General, pero que carecen de alguno de los servicios urbanos desde la red municipal, o bien sin edificar, pero casi completamente consolidado. La mayor parte de las veces se trata de la red de abastecimiento de agua potable, ya que cuentan con pozos propios, y también el alumbrado del viario. En estos suelos se han de terminar los servicios urbanos mediante obras públicas ordinarias.

A.5.3. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Se procede ahora a estudiar la necesidad, oportunidad y conveniencia del crecimiento del núcleo de población mediante suelo urbanizable.

El estudio de población mediante los datos del INE arroja unos resultados que indican un cierto estancamiento en el número de personas empadronadas, por lo tanto, un crecimiento urbano no sería necesario para atender el aumento de población.

Pero sin duda tiene más relevancia la existencia de una muy importante actividad terciaria asociada al Monasterio de Santa María de Guadalupe y el Parador Nacional de Turismo.

Para dar respuesta a la demanda de solares para hoteles, instalaciones geriátricas, etc, se precisa una previsión adecuada de suelo urbanizable.

También tienen su importancia la emancipación de jóvenes y la segunda residencia de personas empadronadas en otros lugares, que son causa de demanda de vivienda nueva.

A.5.4. ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Dentro del núcleo urbano este Plan General define las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU):

A.5.4.1. ZOU 01 (CONJUNTO HISTÓRICO)

Se define una ZOU de uso global residencial que coincide con la delimitación del Conjunto Histórico declarado en 1943.

Dado que Guadalupe está declarado Conjunto Histórico, se ha de redactar un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico, según el artículo 40 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y artículo 81 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Esta ZOU se define a los efectos de mantener las edificaciones en su estado actual hasta tanto se redacte el Plan Especial, así como para hacer constar los parámetros urbanísticos que se han utilizado para establecer edificabilidades netas y globales, tipologías edificatorias y alturas. Parámetros que el Plan General precisa para alcanzar el contenido documental mínimo, todo ello sin perjuicio de que el Plan Especial modifique lo que sea preciso.



TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA EDIFICABLE	400.543,35
SUPERFICIE Z.O.U. 01	190.990,18
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA GLOBAL	2,10

USO DOTACIONAL PÚBLICO EN ZOU 01			
MANZANA CATASTRAL	SUBZONA	NOMBRE	SUPERFICIE DE SUELO
9186	DPUB 01-A		990,06
TOTAL			990,06
% DE SUPERFICIE RESPECTO A TOTAL DE ZOU			0,52 %

USO DOTACIONAL ZONAS VERDES PÚBLICAS EN ZOU			
MANZANA CATASTRAL	SUBZONA	NOMBRE	SUPERFICIE DE SUELO
600	ZV 01-A		427,73
TOTAL			427,73
% ZOU			0,22 %



A.5.4.2. ZOU 02

Se incluyen en esta zona de uso global residencial los trazados urbanos en general posteriores a la declaración como conjunto histórico, de 1943.

Parte de esta ZOU constituye el Entorno de Protección del Conjunto Histórico.

TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA EDIFICABLE	692.214,21
SUPERFICIE Z.O.U.	362.290,65
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA GLOBAL	1,91

USO DOTACIONAL PÚBLICO EN ZOU			
MANZANA CATASTRAL	SUBZONA	NOMBRE	SUPERFICIE DE SUELO
96972	DPUB 02-A	PARKING DE AUTOBUSES	3.863,65
97991	DPUB 02-A (SG-04)	PISCINAS MUNICIPALES Y POLIDEPORTIVO	6.166,00
1986	DPUB 02-A	AMBULATORIO	1.864,85
974	DPUB 02-A (SG-02)	COLEGIO PÚBLICO	3.387,71
2970	DPUB 02-B	SOLAR PARA NUEVO PARKING	4.136,30



USO DOTACIONAL PÚBLICO EN ZOU			
MANZANA CATASTRAL	SUBZONA	NOMBRE	SUPERFICIE DE SUELO
964	DPUB 02-B	ESCUELA REYES CATÓLICOS	1.635,19
964	DPUB 02-B	AMPLIACIÓN AYUNTAMIENTO	324,30
99963	DPUB 02-B (SG-01)	AYUNTAMIENTO	260,39
2950	DPUB 02-B	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	2.237,13
4944	DPUB 02-B	MATADERO MUNICIPAL	1037,10
4944	DPUB 02-B (SG-03)	INSTITUTO ENSEÑANZA SECUNDARIA	8086,24
964	DPUB 02-B	CENTRO DE DÍA	343
964	DPUB 02-B	RESIDENCIA DE MAYORES	1.183,70
pol. 19, parcela 380	DPUB 02-B	EDIFICIO Y SOLAR ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	5.810,55
TOTAL			40.336,11
% ZOU			11,13 %



USO DOTACIONAL ZONAS VERDES PÚBLICAS EN ZOU			
MANZANA CATASTRAL	SUBZONA	NOMBRE	SUPERFICIE DE SUELO
4942	ZV 02-A		83,44
2932	ZV 02-A		1.033,38
2944	ZV 02-A		278,62
Calle Pedro de Liébana	ZV 02-A		139,00
TOTAL			1.534,44
% ZOU			0,41 %

A.5.4.3. ZOU UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Estas bolsas de suelo urbano no consolidado, que se desarrollan en Unidades de Actuación Urbanizadora de uso global residencial, constituyen cada una su Zona de Ordenación Urbanística. En un futuro, una vez desarrollado, no habría inconveniente en integrarlo en la ZOU 02, si así lo estimara el próximo Plan General por entender que se ajusta a las características del resto.

A.5.4.4. ZOU SECTOR

Se definirá una Zona de Ordenación Urbanística correspondiente a cada Sector.



A.5.5. DENSIDAD DE LA CIUDAD

Desde otro punto de vista, y prosiguiendo con este resumen de la ordenación, se indica ahora que, secundando la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura, se va a primar la ocupación de baja y media densidad.

Esto se va a procura sin perjuicio de la búsqueda de una forma urbana que a la vez tenga cierta compacidad y haga sostenible el tendido de las infraestructuras urbanas.

No obstante, los criterios sobre la compacidad urbana se encuentran sometidos a continua revisión en vistas a la consecución de una mayor sostenibilidad ecológica, que se habrá de compaginar con evitar la especulación con el suelo. Por ello, en este Plan se asumen las indicaciones de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001, pero siendo a la vez conscientes de que dichos criterios pueden sufrir variación en el dilatado periodo de vigencia del Planeamiento Urbanístico Municipal.

A.5.6. OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A la luz de lo indicado la delimitación del suelo urbano, se justificó uno por uno los casos que se han incluido en suelo urbano no consolidado y el tratamiento que se va a dar.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DE OPO:

NOMBRE	USO PORMENORIZADO MAYORITARIO	SUPERFICIE (m ²)
OPO-01	RESIDENCIAL	1.880,69
OPO-02	RESIDENCIAL	4.067,24
TOTAL OPO		5.947,93



A.5.7. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Este Plan General incluye nuevos desarrollos tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

En el suelo urbano se desarrollará en Unidades de Actuación Urbanizadora. Cada una constituye un área de reparto y una zona de ordenación urbanística.

Los terrenos urbanizables se delimitarán en sectores. Cada uno constituye un área de reparto y una Zona de Ordenación Urbanística.

Para asegurar la equidistribución se ha procedido a elaborar unas fichas resumen para todos los nuevos desarrollos urbanísticos. En estas fichas se indican los parámetros aplicables, el aprovechamiento objetivo o real de cada uno.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General Municipal, siguiendo las Directrices de la ordenación detalladas en el capítulo correspondiente de esta memoria.

Tabla resumen de unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano y urbanizable:

NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)
UAU 01	RESIDENCIAL	25.159,67
UAU 02	RESIDENCIAL	7.646,83
UAU 03	RESIDENCIAL	22.060,90
UAU 04	RESIDENCIAL	2.624,83
UAU 05	RESIDENCIAL	7.930,58



NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)
UAU 06	INDUSTRIAL	35.001,71
UAU 07	INDUSTRIAL	14.917,93
UAU 08	RESIDENCIAL	9.845,17
UAU 09	RESIDENCIAL	6.464,63
UAU 10	RESIDENCIAL	5.203,68
S-SUB-01	RESIDENCIAL	19.271,27
S-SUB-02	RESIDENCIAL	64.744,75

A.5.8. CUANTIFICACIÓN TOTAL DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

En la ordenación prevista en este Plan General para la aprobación provisional y definitiva, la superficie total de suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no superan el 50 % de la correspondiente al suelo urbano consolidado, aunque no se ha aplicado la disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001.

A continuación, esta tabla muestra el resumen de las superficies del suelo urbano y urbanizable.



SUELO URBANO		Superficie en m ²
		689.956,14
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	547.152,28
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	142.803,86
SUELO URBANIZABLE		84.016,02
TOTAL DEL NÚCLEO		773.972,16
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO MÁS URBANIZABLE		226.819,88
PORCENTAJE RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO		41,5 %

A.5.9. SUBZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Dentro de cada Zona de Ordenación Urbanística se definen unas subzonas de aplicación concreta de ordenanza, en la que se establecen los parámetros y condiciones de la ordenación detallada, como son la tipología edificatoria, usos pormenorizados, alturas, y la regulación de aspectos formales y estéticos.

Cada subzona se entiende aplicable a una única ZOU.

En un futuro, si se procediese a aplicar una modificación de alguna subzona para un ámbito concreto se deberá crear otra subzona, con otro nombre, para no interferir en las existentes. Por otra parte, nada impide que se usen los parámetros de unas subzonas para otras ZOU o nuevos desarrollos urbanísticos que llegaran a aprobarse, aunque se recomienda que se cree una nueva subzona con nuevo nombre, por la misma razón que antes.

La siguiente tabla muestra la correspondencia de Subzonas con las ZOU de suelo urbano y urbanizable de este Plan General.



ZOU	CLASE DE SUELO	SUBZONA	CH	EPCH/ZAM
ZOU 01	URBANO	RES 01-A	SI	-
ZOU 01	URBANO	TER 01-A	SI	-
ZOU 01	URBANO	MONASTERIO	SI	-
ZOU 01	URBANO	DPUB 01-A	SI	-
ZOU 01	URBANO	ZV 01-A	SI	-
ZOU 02	URBANO	RES 02-A	NO	SI
ZOU 02	URBANO	RES 02-B	NO	SI
ZOU 02	URBANO	RES 02-C	NO	NO
ZOU 02	URBANO	RES 02-D	NO	NO
ZOU 02	URBANO	RES 02-E	NO	NO
ZOU 02	URBANO	IND 02-A	NO	NO
ZOU 02	URBANO	DPUB 02-A	NO	SI
ZOU 02	URBANO	DPUB 02-B	NO	NO
ZOU 02	URBANO	DPRIV 02-A	NO	SI
ZOU 02	URBANO	ZV 02-A	NO	NO



Se indican aquí los aspectos más relevantes que han influido en la ordenación Detallada, que se realiza mediante el establecimiento de Subzonas de Ordenanza.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no se realizó la ordenación detallada, por lo que no se indican las subzonas de ordenanza.

A.5.10. ACTUACIONES PUNTUALES MUNICIPALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En el entorno de la Carretera EX - 118 se ha definido una actuación puntual, que precisará proyecto parcial o total de urbanización de partes del viario. Se deriva de la adecuación a los sucesivos informes sectoriales DEL SERVICIO TERRITORIAL DE CÁCERES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA E INFRAESTRUCTURAS.

Actuación puntual 1: ZONA SALA DE VELATORIOS

Se ha propuesto una ordenación de márgenes, de la que en el Plan General solamente se pueden dar los parámetros de ordenación detallada, correspondiendo a un ulterior proyecto las determinaciones de diseño finales.

Se ha establecido que se debe construir una barrera física a tres metros de la calzada.

Asimismo, se prevé dismantelar una zona de juegos infantiles que se encuentra junto a la carretera. En su lugar se ubicará un aparcamiento para los vehículos con el objeto de evitar peligros, ya que no existe espacio suficiente en las calles aledañas y se usan los márgenes de la carretera para aparcar.

En fase de proyecto se habrán de determinar las medidas exactas, las zonas de rodadura y aparcamiento, y tipos de giros permitidos.

A.5.11. ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Actuación edificatoria 1: En el fragmento de manzana de suelo urbano consolidado contiguo a la UAU-09, hasta enlazar con la alineación. Además, se establece la línea límite de edificación dentro de las parcelas a 8 metros de la arista exterior de la calzada dicha carretera. Será de ejecución privada, como condición para la edificación.

Actuación edificatoria 2 y 3: Cada una las parcelas que da frente a estas actuaciones debe dotarse de su acerado. Será de ejecución privada, como condición para la edificación.



A.6. RED BÁSICA DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

A.6.1. SISTEMAS GENERALES

- SG 1, AYUNTAMIENTO
- SG 2, COLEGIO PÚBLICO.
- SG 3, INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA
- SG 4, PISCINAS MUNICIPALES Y POLIDEPORTIVO
- SG 5, CASA DE LA CULTURA
- SG 6, DEPÓSITOS DE AGUA POTABLE EN EL NÚCLEO URBANO
- SG 7, PARCELA Y EDIFICIOS DE USOS MÚLTIPLES EN LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN
- SG-SNU-01, CEMENTERIO
- SG-SNU-02, ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE
- SG-SNU-03, DEPÓSITOS DE AGUA POTABLE EN SUELO NO URBANIZABLE
- SG-SNU-04, ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
- SG-SNU-05, HELIPUERTO

A.7. CONCLUSION Y MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que resulta como consecuencia del estudio realizado y de la aplicación de la legislación vigente es el de un término municipal con gran incidencia de protecciones de distinto tipo, que darán gran protagonismo al terreno rural con valor paisajístico y medioambiental.

Respecto al suelo urbano se tendrá un núcleo de población histórico con actividad residencial, terciaria e industrial.

A.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

En función de los artículos 8, 9, 10 y 11 de la ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En aplicación del artículo 11 de la Ley del Suelo y el 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General Municipal clasifica y diferencia las siguientes categorías de suelo no urbanizable: protegido y común.

La protección del entorno no urbanizable en este Plan General tiene una triple estrategia:

- Clasificación de los terrenos en el suelo no urbanizable protegido.
- Prohibición de algunos usos y actividades que son más propios del suelo urbano y que desvirtuarían la condición no urbanizable o la protección del medio ambiente.
- Para algunos usos además se establece una gradación de intensidades. De tal manera que, aunque no estén prohibidos se les asigna una muy baja edificabilidad, para evitar que el exceso de densidad desvirtúe los valores que dichos terrenos presentan.

A.8.1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Se han adscrito a la categoría de suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

A.8.1.1. Suelo no urbanizable de protección natural

En el término municipal existen terrenos pertenecientes a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura. (Según la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, la Red de Áreas Protegidas de Extremadura está formada por: Espacios Naturales Protegidos, Red Ecológica Europea NATURA 2000 y Otras figuras de protección de espacios).

También se dan en el término municipal algunos hábitats naturales de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE.

En aplicación de lo expuesto en el artículo 3 de la Directiva del Consejo de 2 de abril de 1979 relativa a la conservación de aves silvestres (79/409/CEE), el objetivo de las zonas de especial protección de aves es la preservación, mantenimiento y el restablecimiento de los biotopos y de los hábitats.

La superposición de los espacios de La Red de Áreas Protegidas de Extremadura y Hábitats genera las siguientes sub-variedades, en la forma que se justifica a continuación.

A.8.1.1.1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Z.E.C. y Z.E.P.A. "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque".

El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por



la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con las modificaciones realizadas en el Decreto 110/2015 de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.

Asimismo, se han realizado pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10.000, concretamente en la delimitación con respecto al término municipal de Alía.

Por otra parte, se aprobó en 2015 el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015 y correcciones posteriores de DOE 35 de 22 de febrero de 2016. En este se contenía el Plan de Gestión del espacio Red Natura, con una delimitación precisa de su ámbito, así como su zonificación. Todo ello se ha incorporado a la versión del Plan General Municipal que se presenta para aprobación provisional y definitiva.

El Plan de Gestión de ZEPA/ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque" establece la zonificación, la cual tiene incidencia en la ordenación urbanística.

En el término municipal tenemos las zonas siguientes, según el epígrafe 7 del Plan de Gestión:

- ZIP2.
- ZIP4.
- ZIP6.
- ZAI3.
- ZAI4.
- ZAI6.
- ZI.
- ZUG

7.1 ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO (ZIP)

(...)

ZIP 2: Ríos Ibor y Viejas. Cuencas situadas al oeste del espacio y que lo cruzan de sur a norte.

Incluido en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de anfibios y reptiles, comunidad de odonatos, hábitats ribereños 91E0*, comunidad de aves rupícolas y comunidad de quirópteros**.

ZIP 4: Cantiles serranos. Conjunto de cantiles y zonas aledañas con nidificación de aves protegidas. Incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave comunidad de aves rupícolas, comunidad de aves forestales y comunidad de quirópteros.

ZIP 6: Formaciones boscosas de interés. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia del elemento clave formaciones boscosas de interés.

7.2. ZONA DE ALTO INTERÉS (ZAI)

ZAI 3: Comunidad de aves forestales. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la presencia del elemento clave comunidad de aves forestales.

ZAI 4: Refugios de quirópteros. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la presencia del elemento clave comunidad de quirópteros.

ZAI 6: Formaciones boscosas de interés. Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave formaciones boscosas de interés.

7.3. ZONA DE INTERÉS (ZI)

En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

7.4. ZONA DE USO GENERAL (ZUG)

Carreteras, núcleos urbanos y su entorno.

Cfr. epígrafes 7 y 9 del Plan de Gestión 75, de la ZEPA/ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque".



A.8.1.1.2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: ZEC y corredor ecológico y de biodiversidad río "Guadalupejo"

El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10000.

Se ha observado que la cartografía de ZEC es mucho más perfilada que la del Corredor, con lo cual el ámbito resultante presenta un perímetro en el que algunos tramos son muy precisos y en otros son líneas rectas.

Por otra parte, se aprobó en 2015 el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015 y correcciones posteriores de DOE 35 de 22 de febrero de 2016. En este se contenía el Plan de Gestión del espacio Red Natura, con una delimitación precisa de su ámbito, así como su zonificación.

Todo ello se ha incorporado a la versión del Plan General Municipal que se presenta para aprobación provisional y definitiva.

Siguiendo al Decreto 110/2015, Plan de Gestión de la ZEC, nos encontramos en el término municipal:

El Plan de Gestión de la ZEC "Río Guadalupejo" establece la zonificación, la cual tiene incidencia en la ordenación urbanística.

En el término municipal tenemos las zonas siguientes:

- ZIP.
- ZAI1.
- ZI.
- ZUG.

7.1. Zona de Interés Prioritario (ZIP) "Río Guadalupejo"

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave loreras, hábitats asociados a las riberas y lagarto verdinegro.

Esta Zona comprende el tramo de dominio público hidráulico del Río Guadalupejo y formaciones de vegetación natural de ribera anexas, desde su entrada en el espacio, a través del límite norte de la ZEC hasta la intersección, aguas abajo, con el camino de Guadalupe (en el entorno del núcleo de Guadalupe). Incluye también esta Zona el dominio público hidráulico del Barranco de la Butrera y sus formaciones de vegetación de ribera anexas. Queda excluida de esta Zona el tramo embalsado por la Presa Ruta de los Molinos, zonificado como ZAI.

(...)

7.2. Zona Alto Interés (ZAI)

ZAI 1. "Formaciones boscosas de frondosas"

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave formaciones boscosas de frondosas. Esta Zona incluye las superficies ocupadas por formaciones de frondosas de los siguientes parajes:

Término Municipal de Guadalupe: Márgenes del Barranco de la Butrera, hasta su afluencia en el río Guadalupejo, y margen derecha del río Guadalupejo, desde la afluencia de un pequeño arroyo en la presa Ruta de los Molinos, hasta la intersección con el camino de Cañamero. (...)

ZAI 2. "Río Guadalupejo"

Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave hábitats asociados a las riberas. Esta Zona incluye:

- El tramo de dominio público hidráulico del río Guadalupejo no incluido en ZIP y formaciones de vegetación natural de ribera anexas (incluido el tramo embalsado por la presa Ruta de los Molinos).



- El dominio público hidráulico de los principales arroyos afluentes al río Guadalupejo que quedan dentro de los límites de la ZEC (excluyendo el barranco de la Butrera, clasificado como ZIP).

(...)

7.3. Zona de Interés (ZI)

En esta Zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

7.4. Zona de Uso General (ZUG)

Se incluye en esta Zona la intersección con redes de transporte; entre ellas, las carreteras regionales EX - 380, EX - 118 y EX - 102.

Cfr. epígrafes 7 y 9 del Plan de Gestión 47, de la ZEC "Río Guadalupejo".

A.8.1.1.3. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitats

Según la Directiva 92/43 CEE en el término municipal se localizan los siguientes hábitats, que han de ser preservados por su valor ecológico.

1. Hábitat Código UE 4030: Brezales secos (todos los subtipos) (6)
2. Hábitat Código UE 5211: Fruticedas y arboledas de Juniperus (*J. oxycedrus*). Se encuentra todo él dentro de la ZEPA y LIC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque.
3. Hábitat Código UE 6310: De Quercus suber y/o Quercus ilex (17)
4. Hábitat Código UE 91E0: Prioritario Bosques aluviales residuales (*Alnion glutinoso-incanae*) Se encuentra todo él dentro de las ZEPA y LIC Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque o en el Corredor Ecológico y de Biodiversidad Río Guadalupejo.
5. Hábitat Código UE 9230: Robledales galaico-portugueses con Quercus robur y Quercus pirenaica (28)



6. Hábitat Código UE 9260: Bosques de castaños (30)

7. Hábitat Código UE 9340: Bosques de *Quercus ilex* (34)

Se incluye en esta variedad de suelo todo el que pertenece a alguno de estos hábitats naturales, con las siguientes salvedades:

- Se elimina de esta clasificación el perteneciente a la Red Natura 2000 y corredor ecológico, ya incluido en el anterior, que es más restrictivo. Algunos de estos hábitats se encuentran completamente en el interior, por lo que no crearemos subvariedad propia.
- También se excluyen de esta clasificación los suelos que este Plan General incluye en urbanos y urbanizables, cuya justificación se realizó en el capítulo correspondiente.

A.8.1.2. Suelo no urbanizable de protección ambiental

A.8.1.2.1. Suelo no urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

Con carácter general se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección ambiental de Cauces la franja de terreno a ambos márgenes del cauce con una anchura de 100 m, medidos horizontalmente desde la delimitación de cauce público.

En el término municipal se encuentran los siguientes cauces públicos y embalses:

Cuenca Hidrográfica del Tajo:

- Arroyo de la Fuenfría
- Río Ibor (Cabecera)

Cuenca Hidrográfica del Guadiana:

- Río Guadalupejo
- Arroyo de las Monjas
- Arroyo de las Cinco Fuentes
- Arroyo Valhondo



- Arroyo del Juncal
- Arroyo de Valdemorisco
- Arroyo de la Hoja
- Arroyo de San Juan y del Judío
- Arroyo del Risquillo
- Arroyo de Valdetravieso
- Arroyo de Vallehermoso
- Arroyo del Águila
- Barranco de Levosilla
- Barranco de Santa Cecilia
- Barranco del Colmenar
- Barranco del Tejar
- Barranco del Barquillo

Con todo, la Confederación Hidrográfica del Tajo indicó que no había afección en el término de Guadalupe.

A.8.1.3. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras

A.8.1.3.1. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras Carreteras

Por el Término discurren estas carreteras:

- EX-102
- EX-118
- CC-171

En aplicación de la vigente Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado y Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura y del vigente Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, se establecen las siguientes:



— Zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

— Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas; de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales; y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

— Zona de afección:

La zona de afección consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.



— Línea límite de edificación:

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población; de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales; y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

Por tanto, y para garantizar la ausencia de la actividad urbanizadora en el entorno de la carretera, se incluye dentro del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras-carreteras el terreno comprendido entre las dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros, medidas desde las citadas aristas. (Artículo 82 del Reglamento General de Carreteras y artículo 23.1 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras).

Dentro de los límites externos de la clasificación, van a quedar tanto el trazado de la carretera como las zonas anteriormente señaladas, dominio público, servidumbre, afección, y línea límite de edificación.

A.8.1.4. Suelo no urbanizable de protección cultural

A.8.1.4.1. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Cultural Arqueológico:



El terreno comprendido dentro de un entorno de 200m alrededor de cada uno los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal, inscritos en el Catálogo de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, excepto cuando se trate de terrenos urbanos o urbanizables.

En el caso de que se encuentre dentro del suelo urbano o urbanizable se mantiene la afección para preservar los valores del yacimiento, aunque no se impide la clasificación del suelo como tal.

A.8.2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Se adscribe al Suelo No urbanizable Común el Suelo No Urbanizable no incluido en ninguna de las categorías de Suelo Protegido.

En particular, se ha clasificado como suelo no urbanizable común todo aquel que rodea al núcleo urbano que no se encuentra afectado por una de las causas de protección ambientales y naturales. Desde ahí, alejándonos del núcleo, la clasificación como suelo no urbanizable común termina a partir del primer cauce público de entidad o protección natural.

B. INTEGRACIÓN DE ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES A LO LARGO DE LA TRAMITACIÓN, ESPECIALMENTE TRAS LA MEMORIA AMBIENTAL

B.1. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA INCORPORACIÓN DEL ISA EN EL PLAN GENERAL MUNICIPAL QUE SE APROBÓ EN 2015

B.1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General Municipal de Guadalupe (Cáceres) incorporó a su redacción las indicaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental, las cuales tomaron a su vez en consideración las instrucciones del Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental.

De modo especial, el ISA ha sido determinante en la redacción del Plan General aprobado inicialmente en los siguientes aspectos.

B.1.1.1. SOBRE EL DOCUMENTO DE INICIO

El DR versaba sobre un documento de inicio de un equipo redactor diferente. Dicho documento de inicio correspondía a una versión anterior del Plan General, que fue bastante modificada, secundando entre otras las indicaciones de dicho DR.

Por otra parte, algunos de los problemas que se señalaban se han ido resolviendo, por lo que no ha habido que indicarlos en el ISA, como por ejemplo la escombrera municipal junto al río Guadalupejo, ya en desuso.



B.1.2. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA RED NATURA

En el PGM se clasificó como suelo no urbanizable de protección natural los dos espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 en el término municipal, ZEPA y ZEC "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque" y ZEC y Corredor Ecológico y de Biodiversidad "Río Guadalupejo", así como los hábitats de interés comunitario y otras formaciones.

En el proceso de evaluación ambiental se tuvo conocimiento de la redelimitación de las zonas de Red Natura, la cual se trasladó al Plan General Municipal.

B.1.3. INUNDABILIDAD DEL CONJUNTO URBANO

El análisis de los posibles riesgos de inundabilidad, por un lado y la posible sobrecarga de la EDAR, por otro, hizo recomendable proponer en el Plan General Municipal una serie de actuaciones sectoriales encaminadas a separar de la red de saneamiento ciertos cauces que transcurren soterrados por el núcleo urbano. En esa fase de 2015 se dejó a criterio de la Confederación Hidrográfica del Guadiana la conveniencia de prescribir un estudio de inundabilidad. (Avanzamos que dicho organismo no lo consideró necesario, entre otras cosas, a la vista de las actuaciones sectoriales previstas. Sobre ello se extiende la Memoria Justificativa en la fase entre la Aprobación Inicial y Provisional).

B.1.4. CONFEDERACIONES HIDROGRÁFICAS AFECTADAS

Como el DR y el ISA constataban, se tuvo en cuenta que además de pertenecer mayoritariamente a la cuenca del Guadiana, había una parte del término municipal en la Cuenca del Tajo, por lo que se le envió también un ejemplar a dicho organismo para su informe.

B.1.5. INSTALACIONES DE ENERGÍA EÓLICA

Se prohibió el uso de instalaciones de energía eólica en la Zona de Exclusión del Decreto 160/2010, en particular, las que se indicaban en el Documento de Referencia.

B.1.6. GEOPARQUE

Por otra parte, en el Plan General se mencionó la pertenencia al Geoparque. Se tiene constancia de los puntos de interés Geológico, aunque hemos esperado para decidir su tratamiento en el PGM al eventual informe de la administración competente sobre el mismo.

B.1.7. POSIBLES NÚCLEOS DE POBLACIÓN SECUNDARIOS IRREGULARES

Con respecto a las edificaciones residenciales en "núcleos secundarios" que se indicaban en el DR, ni en el ISA ni en el PGM se contempló la mínima posibilidad de regularlos con la disposición Adicional Quinta de la Ley del Suelo, porque no cumplen las condiciones para hacerlos viables. Se trata de zonas que acumulan otras protecciones muy importantes, que además en algún caso son inundables. Ello hace desaconsejable darle carta de naturaleza urbana, pues se estaría aceptando la ocupación de zonas peligrosas. Se recuerda además la existencia del procedimiento sancionador, que es el que debe actuar.

B.1.8. OTROS ELEMENTOS POTENCIALMENTE INUNDABLES

Con respecto al Camping en zona inundable, el ISA y el PGM aprobado no tienen competencia sancionadora ni revocadora de calificaciones urbanísticas (o procedimiento entonces vigente). Lo que sí le compete, y así se ha hecho, es señalar la zona como potencialmente inundable, por estar en la zona de policía del cauce, y remitir a la Confederación Hidrográfica del Guadiana para cualquier autorización de usos urbanísticos ahí.

B.1.9. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Por otra parte, en el ISA se consideraron dos alternativas, que evolucionaban con respecto a la del documento de inicio. En la alternativa 2 se contemplaron las denominaciones de las zonas de hábitat según los códigos de la Unión Europea, y se crearon más subvariedades.

Por otra parte, las zonas que presentaban formaciones vegetales interesantes, dignas de protegerse, y las que rodeaban a las anteriores se incluyeron en una nueva variedad de protección de conectividad ecológica, para, como su nombre indica, conectar todas las demás.

El estudio de alternativas del Informe de Sostenibilidad Ambiental mostró la más favorable ambiental, económica y socialmente. Dicha alternativa fue la seleccionada.

B.1.10. INDICADORES

Se utilizaron los indicadores que venían reflejados en el Documento de Referencia.

**B.2. INFORME DEL SERVICIO DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y ÁREAS PROTEGIDAS**

FECHA	EMISOR DOCUMENTO	CLAVE	DOCUMENTO
3 de marzo de 2011	Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas protegidas. Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía	Informe interno sobre Sostenibilidad Ambiental para la elaboración del documento de referencia	Con fecha 3 de marzo de 2011 se emite un informe interno sobre Sostenibilidad Ambiental por parte de Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas hacia el Servicio de protección Ambiental, y posteriormente se traslada al Ayuntamiento de Guadalupe y al equipo redactor para tenerlo en cuenta en la redacción del Plan General
05/02/2016	Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas	Informe favorable	Con fecha 05/02/2016 el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas emitió informe favorable al ISA del PGM, con medidas correctoras.

El informe no establecía que se había de plasmar la zonificación de los Planes de Gestión de Red Natura; sin embargo, se presentó, de modo análogo a otros Planes Generales Municipales del mismo equipo redactor.

B.3. CONSIDERACIÓN DE LA MEMORIA AMBIENTAL EN EL PLAN GENERAL

La propuesta de Memoria Ambiental se emitió el 9 de junio de 2017. Por su parte, el Ayuntamiento realizó una serie de alegaciones de fecha 18 de julio de 2017. Más adelante, el Órgano Ambiental emitió una contestación a las alegaciones, con fecha 29 de septiembre de 2017.

Como resultado de todo ello, el Ayuntamiento procedió a realizar las modificaciones que sobre el Plan General se establecían en la Memoria Ambiental, exceptuando el aspecto de la alegación que fue estimado favorablemente por parte del Órgano Ambiental.



Los cambios que se introdujeron en el PGM a raíz de la toma en consideración de la Memoria Ambiental, especialmente el punto 7 "Determinaciones finales a incorporar en el Plan", son los siguientes:

1. Se incorporó la aclaración del guion 6 de dicho punto 7 sobre los caminos y pistas y otras actuaciones en ZEPA y ZEC en las Normas Urbanísticas.
2. Se comprobó que se habían tenido en cuenta correctamente los límites y zonificación de ZEPA y ZEC en los planos, según se indicaba en el guion 7. Se ha modificado la redacción de la justificación en la presente Memoria Justificativa, que estaba obsoleta por referirse a la aprobación inicial, anterior al Plan Director de Red Natura de 2015.
3. El Sector S-SUB-1, (ahora llamado UAU-06, por haberse incluido en el suelo urbano no consolidado) va a tener en su ficha la obligatoriedad de acometer la actuación sectorial 3, según se dice en el guion 9.
4. Para el sector S-SUB-02, ahora subdividido en S-SUB-01 y 02, se ha incorporado lo indicado en la Memoria Ambiental, punto 7, guion 9, párrafo 2, y en el Informe del Servicio de Gestión Forestal. Por ello se propone mantener la zona central como zona verde, indicando en la ficha las demás indicaciones.
5. En el suelo no urbanizable ZEC ZEPA "Sierra de las Villuercas y Valle del Guadarranque", se han hecho las siguientes modificaciones, del guión 14:
 - 5.1 ZIP y ZAI:
 - Se ha considerado como prohibida la extracción y explotación de recursos mineros en la ZIP y ZAI.
 - Se han prohibido las instalaciones de obtención de energía renovable, tanto aerogeneradores como otras, con las excepciones para autoabastecimiento que se indicaron en la respuesta a las alegaciones del Ayuntamiento sobre la propuesta de Memoria Ambiental.
 - Se ha establecido la unidad rústica apta para la edificación de 8 ha.
 - 5.2 ZI:
 - Se ha establecido la unidad rústica apta para la edificación de 8 ha.
6. En el suelo no urbanizable ZEC ZEPA "Río Guadalupejo", se han hecho las siguientes modificaciones:
 - Se ha considerado como prohibida la extracción y explotación de recursos mineros.



- Se han prohibido las instalaciones de obtención de energía renovable, tanto aerogeneradores como otras, con las excepciones para autoabastecimiento que se indicaron en la respuesta a las alegaciones del Ayuntamiento sobre la propuesta de Memoria Ambiental.
7. En el suelo no urbanizable de protección natural de hábitat se ha redactado la ficha de condiciones edificatorias, omitida por error en la versión anterior.
- Se ha establecido la unidad rústica apta para la edificación de 4 ha.
8. Hemos incluido los geositos (guion 15) en la cartografía, indicando la prohibición de construcción en ellos, así como los usos considerados no tradicionales. No obstante, no existe delimitación gráfica para aplicación de esta normativa. Los dos geositos de este término son:
- Minas del Arca del Agua.
 - Río Guadalupejo y Barranco de Vallegracia.
- Como ambos geositos quedan dentro de RED Natura 2000, incluiremos estas prescripciones en las fichas respectivas de SNUPN.
9. Con respecto al Camping (guion 16) situado en el río Guadalupejo, se ha desestimado la alegación de los particulares, que solicitaban su inclusión en suelo urbano, por la confluencia de protecciones ambientales en la zona, por un lado, y por otro, por no haber justificado los propietarios la protección frente a inundaciones mediante estudio de inundabilidad favorable, a juicio del equipo redactor. Este equipo considera que no se dan las condiciones de seguridad para clasificar el suelo como urbano, toda vez el dicho equipo tiene una actitud responsable de las propuestas urbanísticas que presenta al Ayuntamiento para su aprobación.
- Pero, por otro, en el Plan General no se realiza pronunciamiento sobre la concesión administrativa que esta explotación posee, porque excede las competencias del mismo.
10. Las edificaciones cercanas al camping (guion 17), que se han observado como excesivamente próximas entre sí, tampoco se consideran como suelo urbano ni se prevé para ellas la regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales, por no considerarse viable. Se les aplicará la legislación vigente y las condiciones edificatorias para la variedad de suelo no urbanizable en que estén situadas.
11. Se han corregido las fichas, como indica la Memoria Ambiental (punto 7, guion 18).
12. Se han incorporado las indicaciones de todos los informes sectoriales, como parte del procedimiento habitual (guion 19).



13. Modificaciones que se han hecho en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (guion 20, que remite al punto 4.2 de la Memoria Ambiental)

- Se ha incorporado la última versión como alternativa 3. En ella se han corregido las discordancias en cuanto a la clasificación de la zona industrial, antes llamada S-SUB-01 y ahora llamada UAU-06. (Le conviene más la clasificación como urbano no consolidado, puesto que existen más preexistencias de las que se habían observado en la fase inicial, las cuales se han plasmado restituyendo en la cartografía ortofotos más recientes).
- Se han corregido las superficies, pues se trataba de errores de transcripción.
- Sobre el SNUPN Hábitat, se ha incluido la ficha, omitida por error.
- Se ha omitido la alusión a LIC, sustituyéndolo por ZEC.
- Se ha incluido el Plan Director de la Red Natura, aclarando, no obstante, que la primera versión del ISA, utilizada en la aprobación inicial, era anterior a dicho Plan Director, por lo que difícilmente pudo haberse tenido en cuenta.
- Se ha incluido la referencia al nuevo Plan Integrado de Residuos de Extremadura 2016-2022, con las mismas aclaraciones del punto anterior.
- Se ha actualizado la normativa vigente hoy en día, con las mismas aclaraciones que el punto anterior.

**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 15/03/2019 y n.º CC/014/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Guadalupe.

Aprobación definitiva: 31/01/2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 15 de marzo de 2019.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN